

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

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА (ПРОЕКТ)

на тему:

«Правове регулювання оренди нерухомого майна»

Студентки 2 курсу 5м групи ФМТП
заочної форми навчання
спеціальності 081 «Право»,
спеціалізації «Комерційне право»,
Козацької Тетяни Сергіївни

Науковий керівник
кандидат юридичних наук
Букатова Діана Миколаївна

Гарант освітньої програми,

Київ-2018

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	6
1.1 Нерухоме майно як предмет оренди: поняття, правовий статус і різновиди....	6
1.2 Поняття, ознаки та складові оренди нерухомого майна за чинним законодавством України.....	18
1.3 Історичні передумови виникнення орендних правовідносин в Україні.....	27
РОЗДІЛ 2 ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	37
2.1 Поняття та загальна характеристика договору оренди нерухомого майна....	37
2.2 Умови укладення договору нерухомого майна.....	47
2.3 Порядок припинення договору оренди нерухомого майна.....	61
РОЗДІЛ 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	71
3.1 Особливості договору оренди земельної ділянки.....	71
3.2 Особливості договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди.....	78
3.3 Особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства.	84
3.4 Правова природа, зміст, порядок укладення та припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна.....	90
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	99
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	103

ВСТУП

Нерухомість є особливим об'єктом речових прав, оскільки наділена специфічними рисами – сталий зв'язок із землею, особлива цінність, неможливість переміщення без знецінення та зміни її призначення, неспоживність у процесі використання тощо. Саме ці риси (ознаки) вимагають визначення спеціальних правил, що регулюють участь таких об'єктів у майновому обороті.

Аналіз вітчизняного законодавства виявляє тенденцію до детального регламентування і встановлення особливого правового режиму речових прав на нерухоме майно. Це зумовлено особливим значенням цього майна і тією функцією, що здійснюється за допомогою права власності та інших речових прав на нерухомість і на її основу – землю. Така докладна регламентація ніяк не заперечує й не обмежує самого права приватної власності та інших речових прав на землю та іншу нерухомість, а, навпаки, – визнає і захищає ці права, якщо це не суперечить соціальним, суспільним інтересам.

Ефективне правове регулювання орендних відносин в Україні, що має сприяти, в першу чергу, підвищенню ступеня захищеності прав орендарів нерухомого майна є неодмінною умовою залучення інвестицій до сфери виробництва. Саме можливість передачі нерухомого майна в оренду створює сприятливі умови для інвестування і, як наслідок, виступає передумовою економічного зростання держави в цілому.

Договори щодо оренди нерухомого майна в даний час відіграють важливу роль в розбудові економічно розвинутої української держави, а також в забезпеченні прав учасників орендних відносин.

Проблеми оренди нерухомого майна відображені як у правових, так і економічних наукових доктринах вітчизняних дослідників, зокрема Мороз М., Регурецької О., Ільницької Н., Мірошніченко А., Семків В., Вилегжаніна В., Литвінець В., Борщевського І., Плетенецької С. та інших.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері правового регулювання оренди нерухомого майна.

Предметом дослідження є правове регулювання оренди нерухомого майна.

Метою даного дослідження є комплексне дослідження в правовому аспекті найбільш актуальних і важливих наукових проблем формування, законодавчої регламентації та реалізації правових норм щодо регулювання оренди нерухомого майна, що існують в сучасній Україні, а також розробка і обґрунтування рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства.

Для досягнення поставленої у дослідженні мети необхідно вирішити такі основні **завдання**:

- дослідити поняття, правовий статус і різновиди нерухомого майна як предмету оренди;
- визначити поняття, ознаки та складові оренди нерухомого майна за чинним законодавством України;
- проаналізувати історичні передумови виникнення орендних правовідносин в Україні;
- охарактеризувати поняття та дати загальну характеристику договору оренди нерухомого майна;
- визначити умови укладення договору нерухомого майна;
- проаналізувати порядок припинення договору оренди нерухомого майна;
- дослідити особливості договору оренди земельної ділянки;
- дослідити особливості договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди;
- дослідити особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства;
- визначити правову природу, зміст, порядок укладення та припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

Методологічна основа дослідження. В якості основного методу дослідження використано загальнонауковий метод пізнання суспільних явищ в їх

розвитку (діалектичний метод). Застосування методу діалектики при аналізі правового регулювання оренди нерухомого майна дозволило виявити його сутність, об'єкти та суб'єктів. Порівняльно-правовий метод застосовано для порівняльної характеристики окремих аспектів правового регулювання оренди нерухомого майна в Україні та за кордоном, а також норм Цивільного кодексу України та раніше чинного податкового законодавства. Формально-логічний метод було покладено в основу формування понятійно-категорійного апарату дослідження. Методи класифікації, групування й системно-структурний дозволили виділити елементний склад суб'єктів оренди нерухомого майна.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що в дипломній роботі дістали подальшого розвитку пріоритетні напрями вдосконалення правового регулювання оренди нерухомого майна, а також сформульовано висновки і пропозиції, спрямовані на вдосконалення законодавства в зазначеній сфері.

Публікації. Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Характерні особливості правового регулювання оренди землі в Україні», у збірнику наукових статей студентів «Правове забезпечення підприємницької діяльності». К.:Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2018. – С.

Структура і обсяг. Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Зміст роботи викладено на 117 сторінках друкованого тексту. Список використаних джерел налічує 136 найменувань.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1 Нерухоме майно як предмет оренди: поняття, правовий статус і різновиди

Поділ речей на рухомі та нерухомі, виходячи з їх якостей та значення для економічного обігу, було закладено ще в праві Стародавнього Риму посткласичного періоду. Зрештою запропонований римськими юристами поділ був сприйнятий практично всіма правовими системами, більшість країн світу (включаючи й Україну) запровадила відповідні положення в національному цивільному законодавстві. Водночас слід враховувати, що із часом у цивілістичній теорії відбулися істотні зміни, що стосуються поділу речей на рухомі та нерухомі. Так, зокрема, виникло поняття юридичної нерухомості, поділ речей на рухомі та нерухомі розповсюджується на так звані нематеріальні речі (право вимоги, речові права) тощо [86, с. 240]. Із часом ідеться вже не про рухомі та нерухомі речі, а про рухоме та нерухоме майно.

За часів існування Радянського Союзу розподілу речей на рухоме та нерухоме майно на законодавчому та доктринальному рівні практично не існувало. Так, ЦК УРСР 1922 р. визнавав весь земельний фонд новоствореної республіки надбанням держави і зазначав, що земля не може бути предметом приватного обороту. Володіння землею допускалося радянською владою лише на правах користування. У примітці до ст. 21 ЦК УРСР 1922 р. було вказано, що із скасуванням приватної власності на землю поділ майна на рухоме та нерухоме відмінений. Що стосується ЦК УРСР 1963 р., то в ньому про нерухоме майно не було навіть згадки [62, с. 141].

Після тривалої перерви термін "нерухоме майно" з'являється спочатку в Основах цивільного законодавства СРСР та республік 1990 р., потім у законах

України "Про заставу" від 2 жовтня 1992 р., "Про нотаріат" від 2 вересня 1993 р., "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19 червня 1992 р. та деяких інших законодавчих актах. Але у жодному з них не містилося розгорнутого визначення цього поняття і не було наведено критеріїв розподілу речей на рухомі та нерухомі. Лише з прийняттям нового Цивільного кодексу України цю прогалину у праві було усунуто [7].

Нерухомим майном вважаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельних ділянках і невід'ємно пов'язані з ними, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього призначення, згідно зі ст. 1 Закону України "Про іпотеку" [14]. Подібне трактування нерухомого майна ми можемо знайти і в ст. 181 Цивільного кодексу України [7].

Звернемо увагу на терміни, які використовуються в українському законодавстві для позначення об'єктів, що належать до нерухомості. Цивільний кодекс України (далі ЦК України) як основний акт цивільного законодавства використовує термінологію "нерухоме майно", "нерухомі речі", "нерухомість".

За ЦК України до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [7].

Зазначимо, що дане визначення нерухомої речі є універсальним. Воно містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна.

Розкривають зміст поняття "нерухома річ" також наступні законодавчі акти, зокрема:

- Закон України "Про іпотеку", за яким нерухоме майно (нерухомість) - це 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 [14];

- Закон України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування", відповідно до якого нерухомим майном визнається житловий будинок або його

частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України "Про оподаткування прибутку підприємств" [13];

- Закон України "Про охорону культурної спадщини", що визначає нерухомий об'єкт культурної спадщини як 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 [19].

Національне законодавство України, зокрема ст. 181 "Нерухомі та рухомі речі" Цивільного кодексу України [7], визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Таким чином, ст. 181 ЦК України однозначно виділяє лише один об'єкт нерухомості – земельну ділянку. Усі інші об'єкти визначаються як нерухомі виключно за характеристикою їх зв'язку із земельною ділянкою. Водночас, аналізуючи додатково положення ст. 657 ЦК України [7], можна зробити висновок, що національне законодавство прямо відносить до нерухомого майна також єдиний майновий комплекс та житловий будинок (квартиру). Зокрема, у ст. 657 ЦК України зазначається: "Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі". Так само до нерухомого майна окремо відносить до нерухомості підприємство як єдиний майновий комплекс і ч. 3 ст. 191 ЦК України.

Крім того, абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України визначає штучно іммобілізовані об'єкти, встановлюючи, що "режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації" [7]. Тобто статус нерухомості для вказаних об'єктів має бути встановлений законом.

Виходячи з легального визначення поняття "нерухомі речі" можна окреслити характерні риси даного об'єкту права власності, що виділяють його серед інших речей. Перше, що характеризує нерухоме майно, – це його тісний зв'язок із землею, тобто прив'язаність об'єкта нерухомості до конкретного місця на земній поверхні. Наприклад, багаторічні лісові насадження належать до нерухомості тільки тоді, коли вони пов'язані з землею. У випадку відокремлення вони не можуть вважатися нерухомістю, оскільки зникає їх характерна ознака – зв'язок з землею, і, відповідно, їх в такому разі потрібно відносити вже до рухомих речей.

Другою ознакою є неможливість переміщення відповідного об'єкту без знецінення та зміни його призначення. Ця ознака підтверджує першу та конкретизує її, проте характерним для неї є неможливість переміщення нерухомості. Очевидно, що неможливо перемістити землю без зміни її цільового призначення чи без її знецінення. За загальним правилом, нерухомі речі не можуть вільно переміщатися у просторі.

Проте ЦК України відносить до нерухомого майна повітряні, морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти права, які підлягають державній реєстрації. Хоча вище перелічені рухомі речі за своїми природними властивостями не належать до нерухомості, слід зауважити, що рухомих речам просто надається особливий правовий режим. В цьому випадку не йдеться про зміну фізичної сутності речей, які не є безпосередньо пов'язаними з землею, – мова йде лише про надання їм певного правового режиму, що є характерним саме для нерухомого майна.

В цілому, згідно з чинним законодавством, умовно виділяються такі групи нерухомих речей як: земельні ділянки; об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення; штучно іммобілізовані речі – речі за своїми природними ознаками рухомі, проте на які поширюється режим речей нерухомих [53, с. 36].

Таким чином, виходячи з буквального тлумачення визначення нерухомості, запропонованого ЦК України, нерухомістю може бути визнано досить широке коло об'єктів, що не пов'язане з землею фундаментом, сваями, комунікаціями та не мають ознак капітального будівництва, проте, розташовані на земельній ділянці та не можуть бути перенесені через їх знецінення та зміну призначення (тимчасові споруди на будівельних майданчиках; торговельні кіоски, розташовані на центральних вулицях міста, перенесення яких за межі міста матиме наслідком їх знецінення у сотні разів та може мати наслідком абсолютну зміну його призначення – використання не для торгівлі, а, наприклад, в якості складу тощо).

Відтак, запропоноване ЦК України визначення нерухомості як об'єкта розташованого на земельній ділянці не зовсім відповідає традиційним цивілістичним уявленням про нерухомість. Адже мова має йти про тісний, органічний зв'язок із земельною ділянкою, а не розташування на земельній ділянці.

Інша проблема полягає в тому, що у сучасному світі сам принцип "неможливості переміщення об'єкту без знецінення та зміни призначення" вже не може виступати як універсальний критерій визначення нерухомого майна. Ще Г.Ф. Шершеневич вказував, що "питання про міцність і зв'язок споруди з землею не може бути вирішене принципово з повною точністю. Вирішення його залежить від обставин кожного конкретного випадку. Немає сумнівів, будівельна техніка, що дозволяє переміщати багатоповерхові будинки, здатна ще більше ускладнити і без того не дуже тверду відмінність рухомості від нерухомості" [135, с. 96].

Історично першою та безумовною нерухомістю є земельна ділянка. Віднесення до об'єктів нерухомості земельних ділянок не викликає ніяких сумнівів та дискусій. Проте слід мати на увазі, що нерухомістю є саме земельна ділянка, а не земля в цілому. Адже в теорії земельного права земля у вузькому розумінні розглядається як частина земної поверхні, що розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром, у межах території, на яку поширюється суверенітет держави [73, с. 7].

Як зазначається у ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Таким чином, нерухомим майном є індивідуально визначена частина земної поверхні. Така частина характеризується юридично значимими ознаками: місцезнаходженням, розміром, кордонами та якістю, що відображаються у земельно-кадастровій документації та правовстановлюючих документах. Індивідуалізація земельної ділянки здійснюється шляхом переносу землевпорядного проекту в натуру з позначенням кордонів землекористування межовими знаками. Відповідно до ст. 791 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Окремою групою об'єктів нерухомості вважаються будівлі та споруди. Слід відразу зазначити, що законодавець не дає визначення цих категорій майна, обмежуючись лише вказівкою на приналежність їх до нерухомих речей. Законодавець відносить будівлі та споруди до нерухомих речей за ознаками тісного зв'язку з землею та неможливості їх переміщення. Тісний зв'язок з землею та стаціонарність забезпечує наявність такої несучої конструкції, як фундамент, який "укріплений у землю".

Як писав Г.Ф. Шершеневич, будівлі, лише поставлені на землю, а не закріплені у ній (лавки, намети, альтанки), мають вважатися рухомими речами [135, с. 96]. Це є вірним і з позиції сучасного права. Будівля без фундаменту, переносні, мобільні конструкції не можуть вважатися нерухомістю. В той же час одного тільки критерію капітальності будівлі не завжди достатньо до віднесення її до нерухомості. Мова йде про будівлі, збудовані на земельній ділянці, наданій на певний час, з зобов'язанням наступного їх демонтажу. Ці будівлі з точки зору їх будівельних характеристик можуть бути як капітальними, так і не капітальними,

тобто без такої несучої конструкції як фундамент. Незалежно від наявності фундаменту вони не можуть вважатися такими, що не переміщуються внаслідок запрограмованого зносу або переносу. Таким чином, правовий режим будівель та споруд як особливого різновиду нерухомості може бути застосований тільки до тих результатів будівельної діяльності, які збудовані без обмеження строку їх існування, безстроково, без встановленого заздалегідь обов'язку по їх зносу чи перенесенню з метою звільнення земельної ділянки та повернення її у попереднє становище.

Нерухомим майном у ЦК України вважається і підприємство, яке розглядається як єдиний майновий комплекс (складна річ). Проте дане положення чинного законодавства є досить спірним. Слід зазначити, що спори щодо юридичної сутності підприємства точаться у двох площинах. По-перше, до сього часу залишається невирішеним питання щодо того, чи є підприємство об'єктом чи суб'єктом права.

У сучасному цивільному праві України термін "підприємство" використовується стосовно як суб'єктів, так і об'єктів права. У ст. 191 ЦК України термін "підприємство" застосовується в значенні об'єкта. У ст. 62 Господарського кодексу України міститься визначення підприємства як самостійного суб'єкту господарювання, створеного компетентним органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або іншими суб'єктами для задоволення суспільних та особистих потреб шляхом систематичного здійснення виробничої, науково-дослідної, торговельної, іншої господарської діяльності. Проте включення ЦК України до складу підприємства прав вимоги, боргів та низки виключних прав дає підстави вважати, що у ст. 191 ЦК, по суті, міститься визначення підприємства як суб'єкта цивільних прав, оскільки і права вимоги, і борги, і виключні права можуть належати тільки суб'єктам права.

Таким чином, чітка межа між підприємством як об'єктом права і суб'єктом права не завжди може бути проведена. Тим не менше, на сьогоднішній день більшість вчених стоїть на позиції визнання підприємства саме об'єктом, а не

суб'єктом права [122, с. 267; 119, с. 89; 65, с. 172]. На наш погляд, дана точка зору є більш виваженою та обґрунтованою з точки зору сучасної економічної ситуації в країні. Такий підхід дозволяє найбільш раціонально використовувати всі можливі правові механізми для найбільш ефективного введення в обіг даного виду майна. Таким чином, підприємство як об'єкт цивільних прав виступає в якості об'єкта права власності та інших речових прав. Інший аспект проблеми визначення юридичної природи підприємства полягає в тому, що віднесення його до нерухомого майна є зовсім неоднозначним через різноманітність того майна, яке відносить законодавець до його складу.

На сьогоднішній день існують прямо протилежні погляди на цю проблему. Так, на думку О.В. Дзери підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю [92, с. 326]. На думку М.В. Бабенка, віднесення підприємства як цілісного майнового комплексу до нерухомості є досить сумнівним. По-перше, нерухоме майно є річчю. Використання поділу на рухомість та нерухомість саме відносно речей є традиційним. Підприємство в цілому не має предметно-матеріальної форми, і виходячи зі змісту ст. 191 ЦК України, річчю у буквальному розумінні не являється [53, с. 37].

Разом з тим, визнання підприємства нерухомістю незалежно від того, чи входить до його складу нерухоме майно, викликано необхідністю підкорення правочинів з підприємством спеціальному правовому режиму нерухомості з метою забезпечення підвищеної надійності таких правочинів, захисту прав їх учасників та третіх осіб. Таким чином, на законодавчому рівні підприємство вважається нерухомістю, проте не в силу його зв'язку з землею, а на підставі визначення його законом як такого.

Так чи інакше визначальним фактором для того, аби віднести річ до нерухомих, визнаний її зв'язок з землею, бо землі властиві такі характеристики, як: (а) природність цього об'єкта; (б) її незамінність для людини; (в) територіальна обмеженість як землі в цілому, так і земельних ділянок як об'єктів права власності окремих осіб; (г) особливості, викликані місцем її розташування. Останнє

обумовлює необхідність встановлення додаткових благ або, відповідно, обмежень у вигляді земельних сервітутів; (е) фундаментальність (оскільки цей об'єкт неможливо втратити, зламати, вкрати).[113, с. 12]

Одна й та сама річ (одне й те ж саме майно) за законодавством різних країн може мати різний статус, розглядаючись в одних країнах як нерухома, а в інших – як рухома [70, с. 143]. Для порівняння розглянемо відповідні норми, що містяться в законодавстві інших країн.

Щодо європейських країн, то, наприклад, у Німецькому Цивільному Уложенні як такого поділу речей на нерухомі та рухомі прямо не визначено, хоча сам термін "нерухомість" використовується (зокрема, у §§ 330, 1003, 1971). Традиційно як нерухомі розглядаються речі, що мають міцний зв'язок із землею, продукти земельної ділянки, що поєднані із землею, за виключенням речей, пов'язаних із землею з тимчасовою метою. Як складові земельної ділянки розглядаються також речові права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [99, с. 165–166].

Так, стаття 94 "Істотні складові частини земельної ділянки" встановлює, що до істотних складових частин земельної ділянки належать речі, міцно поєднані із землею, зокрема будівлі, а також продукти земельної ділянки, доки вони пов'язані з нею. Насіння стає істотною складовою частиною земельної ділянки з моменту висіву, рослина – з моменту посадки. Указаний параграф також каже про істотні складові частини будівлі, відносячи до них речі, які були використані для її побудови.

У статті 95 вказується на те, що речі, пов'язані із земельною ділянкою (будівлею) лише з тимчасовою метою, не належать до складових частин земельної ділянки (будівлі). Відповідно до статті 96 складовими частинами земельної ділянки визнаються права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку [66, с. 89].

Найбільш широку концепцію нерухомих речей встановлює право Франції. Так, французьке законодавство виділяє чотири окремі групи (перші дві з яких включають тілесне нерухоме майно, а дві останні – безтілесне).

Перша група включає майно, що є нерухомим за його природою: земельні ділянки та споруди (ст. 518 ЦК Франції).

Друга група включає майно, що є нерухомим у силу свого призначення: так звана фіктивна нерухомість, тобто рухомі речі, які власник назавжди розмістив на своїй земельній ділянці для обслуговування останньої. До цієї групи включаються, по-перше, речі, що призначені для сільськогосподарської або торговельної експлуатації земельної ділянки і, по-друге, речі, назавжди пов'язані із земельною ділянкою. Цікавими в контексті цієї роботи, оскільки здебільшого стосуються обладнання житла, є особливі правила, що встановлюються стосовно дзеркал, картин та інших прикрас будівлі, а також статуй. Так, дзеркала, картини та інші прикраси вважаються приєднаними назавжди, якщо їх дерев'яна обшивка складає єдине ціле з дерев'яною панеллю стіни, незважаючи на те, що в цьому випадку вони можуть бути переміщені без шкоди як для них, так і для будівлі. Щодо статуй, то вони визнаються нерухомими речами в разі, якщо вони поміщені в спеціально для цього призначеній ніші, хоча вони й можуть бути переміщені без пошкодження. З одного боку, такий підхід здається виправданим, оскільки йдеться не лише про окремі об'єкти, а й про дизайн приміщення в цілому, а отже, вилучення окремих елементів цього дизайну може істотно вплинути на естетичне сприйняття об'єкту, а з іншого – художні твори можуть мати значну вартість самі по собі й іноді така вартість перевищує вартість самої будівлі, де вони розташовані.

Третя група – це майно, що є нерухомим у силу предмета, приналежність якого воно складає. До цієї групи включаються речові права на нерухомість (узуфрукт, емфітевзис, сервітут), речові права, встановлені на нерухоме майно з метою забезпечення виконання зобов'язання (привілей, іпотека, антікрез) та речові вимоги.

Четверту групу складає майно, що є нерухомим унаслідок заяви його власника. Як приклад можна навести ст. 7 Органічного Закону Франції від 16 січня 1808 року, що надавала акціонерам банку право "імобілізувати" свої акції, тобто об'явити їх нерухомим майном. Сьогодні цей вид нерухомого майна поступово зникає [86, с. 241–246].

Більш обмежене розуміння нерухомого майна існує в законодавстві Італії та Іспанії. Так, Цивільний кодекс Італії містить вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, відносячи до них землю, водні джерела, струмки, дерева, будови та інші споруди, поєднані із землею постійно або на визначений час, а також усе те, що природним або штучним чином пов'язано із землею [99, с. 66], а Цивільним кодексом Іспанії "споруди всякого роду, що прикріплені до землі" [53, с. 36].

Цивільний кодекс Нідерландів до нерухомих речей відносить землю, вилучені з неї корисні копалини, рослини на кореню, будови та споруди, поєднані із землею [64, с. 318–319].

Значною специфікою відрізняється розуміння нерухомого майна, що існує в країнах англосаксонської системи права, зокрема США та Великобританії. На відміну від континентального права тут йдеться не про майно рухоме та нерухоме, а про майно реальне (real property) та персональне (personal property). Розрізняються вони за характером захисту. Щодо реального майна подається реальний (речовий) позов, тобто позов про відновлення володіння, а стосовно персонального – особистий позов, тобто позов про отримання грошової компенсації. Сьогодні до реального майна належать земельні ділянки та пов'язані з ними об'єкти (будівлі, споруди), багаторічні насадження, рослини на кореню, а також усі права, пов'язані із землею [64, с. 319].

Єдиною річчю, яка безспірно визнається нерухомим майном у всіх правових системах та в доктрині, є земельна ділянка, а також речі, невіддільно пов'язані з нею. У юридичній літературі із цього приводу зазначається: "В усіх правових системах до нерухомості відносять землю та безпосередньо пов'язані з нею речі,

що є невіддільними від землі без шкоди для них, – будівлі, споруди, рослини на кореню тощо, хоча багато з них можуть стати рухомими речами і, як такі, – предметом самостійних зобов'язань" [64, с. 317].

Отже, існують різні підходи до законодавчого визначення нерухомого майна: в одних країнах законодавець під час визначення нерухомого майна обмежується простою вказівкою на невіддільність об'єкта нерухомості від земельної ділянки, тоді як в інших застосовується двосдиний підхід, який полягає в тому, що, крім визначення нерухомості, наводиться також перелік об'єктів, що вважаються нерухомим майном.

Аналіз вітчизняного та зарубіжного законодавства виявляє тенденцію до детального регламентування і встановлення особливого правового режиму речових прав на нерухоме майно. Це зумовлено особливим значенням цього майна і тією функцією, що здійснюється за допомогою права власності та інших речових прав на нерухомість і на її основу – землю. Проте така докладна регламентація ніяк не заперечує й не обмежує самого права приватної власності та інших речових прав на землю та іншу нерухомість, а, навпаки, — визнає і захищає ці права, якщо це не суперечить соціальним, суспільним інтересам. Роль держави полягає у встановленні меж, в рамках яких може здійснюватися право власності на землю, для того, щоб це не суперечило соціальним, економічним і державним інтересам.

1.2 Поняття, ознаки та складові оренди нерухомого майна за чинним законодавством України

Термін "оренда" походить від польського слова "arenda" (від пізньолатинського "arrendare" – здавати в найм, наймати) і означає надання майна в тимчасове (строкове) платне користування [57, с. 576].

Оренда - один з найбільш розвинених, але при цьому складних і комплексних інститутів. Вже протягом тисячоліть орендні відносини виникають як у підприємницькій діяльності, так і в повсякденних стосунках фізичних осіб, ніяк з підприємництвом не зв'язаних. Маючи в якості базису ґрунтовну економічну мотивацію, оренда для повноцінного функціонування в якості комплексного інституту зажадала також і комплексну правову надбудову, покликану регулювати орендні правовідносини. Розглянемо більш докладно конструкцію правового інституту оренди в системі українського цивільного права.

Оренда – складне економіко-правове явище. Економічний аспект оренди виражається у тому, що орендодавець отримує у вигляді орендної плати гарантований дохід з майна, не затрачуючи зусиль для управління ним, і не несучи ризику, а орендатор свою частину грошей (так званий підприємницький дохід) заробляє в залежності від власної підприємливості і несе ризик несприятливих економічних наслідків свого господарювання. У правовому значенні оренда означає надання орендодавцем титулу володільця і користувача майном орендареві на деякий час.

З'ясовуючи змістовне навантаження поняття "оренди", яке зустрічається у вітчизняних нормативних-правових актах, можна дійти висновку, що зміст зазначеної правової категорії є поліаспектним. Так, у ст. 2 Законі України "Про оренду державного та комунального майна" оренда визначена як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Подібна норма-дефініція визначає поняття оренди землі у ст. 1 Закону України "Про оренду землі", з тією лише відмінністю, що вказує не тільки на користування, але і володіння земельною ділянкою. Застосовуючи правила формальної логіки до зазначених легальних дефініцій, можна дійти висновку, що у цих нормативних положення законодавець орендою позначає правовідношення між орендодавцем і орендарем щодо передання і користування майном за плату на певний строк.

На інше смислове навантаження досліджуваного поняття вказує розміщення параграфу 5 "Оренда майна та лізинг" у Главі 30 Господарського кодексу України (далі ГК України), яка називається "Особливості правового регулювання господарсько-торговельної діяльності". Такий стан структуризації ГК України дозволяє розглядати оренду як один із видів господарсько-торговельної діяльності з тієї причини, що отримуючи плату за користування майном, орендодавець у такий спосіб продає його споживчу вартість.

Орендою також позначається правовий режим майна суб'єкта господарювання, зміст якого складає щонайменше дві правомочності – право володіння та право користування майном. Доводом цього служить збереження у ГК України орендного підприємства, невід'ємною базою створення якого є оренда цілісного майнового існуючого державного або комунального підприємства чи майнового комплексу його виробничо-структурного підрозділу (структурної одиниці), та визначення договору оренди у ч. 1 ст. 283 ГК України, де вказується, що майно передається орендареві у користування для здійснення господарської діяльності (комерційної та некомерційної). Це дало змогу авторам науково-практичного коментаря ГК України дійти висновку, що надання майна не для господарської діяльності, а для задоволення інших потреб (лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних тощо) може здійснюватися на підставі договору майнового найму відповідно до положень статей 759-786, 792-806 ЦК [90, с. 458-459]. Тобто, представники господарсько-правової доктрини розмежовують поняття "оренди" і "найму" за критерієм сфери користування майном.

Термін "оренда" законодавець використовує і у ЦК України разом із поняттям "найм", проте не вказує критеріїв їх диференціації. У вітчизняній юридичній науці з цього приводу склалися два погляди. Одні науковці вважають, що Цивільний кодекс вирішив тривалий теоретичний спір, який існував у науці цивільного права, щодо співвідношення понять договорів "оренди" та "найму", встановивши, що ці поняття є тотожними [130, с. 234], синонімічними [132, с.

335]. Застосування то одного, то іншого терміну пов'язане не стільки з відмінностями цих договорів, скільки з практикою найменування їх у певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з використання державного і комунального майна) [94, с. 345].

Інші дослідники розглядають поняття "оренда", "лізинг", "прокат" такими, що позначають однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом договору [123, с. 56]. Традиційно термін "оренда", вважають вони, використовується для підкреслення підприємницького характеру використання майна [125, с. 157]. Передумовою таких міркувань було законодавче визначення "оренди" до прийняття ЦК України (для прикладу, ЗУ "Про оренду державного та комунального майна").

Поняття "оренда" на законодавчому рівні вперше було закріплене і визначене в Законі України "Про оренду майна державних підприємств та організацій" від 10.04.1992 р. Подальші його редакції – Закон України "Про оренду державного майна" від 14.03.1995 р. та Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 23.12.1997 р. відображають еволюцію орендних відносин у нашій державі. Цими законодавчими актами "була встановлена більш жорстка (в економічному та правовому аспектах) процедура передачі в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, у зв'язку з чим була припинена практика масового викупу орендованого майна державних підприємств [91, с. 307].

Розвиток орендних відносин як один із пріоритетних напрямків державної політики того часу прослідковується також в положеннях низки підзаконних актів: Постановах Верховної Ради "Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду"[45] та "Про Концепцію державної житлової політики"[44], Указах Президента "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки"[47] та "Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 роки" [48].

Підсумовуючи сказане, необхідно зауважити, що законодавець у нормативно-правових актах різних історичних періодів розмежував поняття "найму" і "оренди". Кожен з них засвідчує наявність відносин строкового користування майном та має власну сферу застосування для позначення цих відносин, яка, починаючи з 90-х років минулого століття, помічається у інтересах користувача, на задоволення яких скероване користування майном (їдеться про побутові та підприємницькі інтереси).

Сьогодні орендні відносини в нашій державі регулюються значним масивом законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів. Основу їхнього правового регулювання складають норми Цивільного, Господарського кодексів України та Закону України "Про оренду державного та комунального майна", оскільки положеннями цього законодавчого акту може регулюватися оренда майна інших форм власності, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди (ч. 5 ст. 1 Закону).

Відносини використання природних ресурсів, зокрема землі, регулюються іншими актами законодавства, першорядна значення серед яких належить ЗК України та ЗУ "Про оренду землі". Чільне місце в системі регулювання орендних відносин займають постанови Кабінету Міністрів України: Про затвердження Типового договору оренди землі, Деякі питання оренди земель, Деякі питання оплати оренди державного майна, Про надання в оренду із зміною цільового призначення земельної ділянки, Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб [40; 23; 46; 32], а також нормативні акти центральних органів виконавчої влади: наказ Мінтрансзв'язку України "Про затвердження Порядку оренди та оплати орендованого житла у Державній спеціальній службі транспорту", наказ МВС України "Про затвердження Порядку оренди та оплати орендованих житлових приміщень у внутрішніх військах МВС України", наказ Адміністрації Держжордонслужби "Про затвердження Положення про порядок оренди та оплати

орендованих житлових приміщень у Державній прикордонній службі України" тощо [38; 37; 35].

Аналіз законодавчих визначень "оренди" та "договору оренди" у зазначених нормативно-правових актах доводять, що оренда – це правова форма реалізації, визначеної договором, титульної влади щодо володіння і користування майном у сфері підприємництва.

Інтереси сторін, що беруть участь у цивільних правовідносинах, не завжди вимагають передачі майна у власність. Існує досить багато випадків, коли передача майна у власність (наприклад, за договором купівлі-продажу) не вигідна як власнику цього майна, так і особі, яка користуватиметься цим майном. Варто погодитися з О.С. Йоффе, який зазначає, що у таких випадках існує декілька причин доцільності передачі майна саме у користування, а не у власність. Насамперед, власник у даний момент може не мати потреби у використанні майна, яким він володіє. Проте, для відчуження речі може також не бути підстав. Більше того, ця річ може знадобитися власнику у майбутньому. Якщо б закон не допускав можливості передачі цієї речі навіть у тимчасове користування, то така річ фактично була б вилучена з цивільного обороту, або була б "мертвою", оскільки ніхто її не використовує. Крім цього, фізична або юридична особа, яка не є власником речі, може потребувати цю річ лише деколи, тобто для епізодичного, а не постійного користування. Звичайно, інколи користувач потребує цю річ постійно або принаймні протягом тривалого проміжку часу, проте набуття права власності на цю річ є або економічно не вигідно, або користувач просто може і не мати відповідної суми грошей для купівлі цієї речі [74, с. 303-304]. Вартість об'єктів нерухомого майна є досить високою, а тому відносини оренди набувають високу питому вагу серед цивільно-правового обороту зазначених об'єктів.

Згідно ч.1 ст.2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", ст.1 Закону України "Про оренду землі" орендою є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [15].

Варто зауважити, що у ГК України та Законах України "Про оренду державного та комунального майна", "Про оренду землі" використано термін "оренда", а у ЦК України – "найм" і "оренда". Український законодавець поставив знак рівності у ЦК України між поняттями "найму" та "оренди", що дозволяє застосовувати визначені у ЦК України загальні положення про найм до правовідносин, які виникають з приводу оренди окремих об'єктів нерухомого майна.

Видовими ознаками правовідносин оренди є наступні:

- орендні відносини мають договірний характер, вони виникають лише у разі укладення договору і не впливають з планів діяльності підприємств або інших нормативно-правових актів, це свідчить про виняткове значення договору оренди для виникнення та зміни орендних відносин. Зокрема, не є самодостатньою підставою виникнення орендних відносин рішення суду, оскільки останній може бути – в порядку застосування способу захисту в чітко визначених законодавством випадках – лише зобов'язано укласти договір;
- оренда полягає у володінні та користуванні майном без надання орендареві права розпоряджатися ним, оскільки таку правомочність законодавство визнає лише за власником. Відповідно, орендний титул на майно Відповідно ч. 1 ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. 6 у жодному випадку не може бути підставою для вчинення правочинів, що мають ознаки розпорядження орендним майном;
- договір оренди – платний, тобто орендар оплачує орендодавцю орендну плату за користування майном;
- орендні відносини строкові – вони обмежені терміном дії договору оренди;

- об'єкт оренди державного та комунального майна є власністю орендодавця публічного права (держави чи територіальної громади), що обумовлює специфічні ознаки вказаних відносин;
- відносини виникають, реалізуються та припиняються у сфері суспільного виробництва, що обумовлює поєднання в них організаційних та майнових елементів (майновий елемент у відносинах даного виду проявляється у передачі або в русі певного майна, організаційний – у прийнятті рішень учасниками господарських відносин щодо укладення тих чи інших договорів на підставі певних планів розвитку, бізнес-планів тощо).

У результаті врахування всіх вищезазначених ознак варто визначити відносини оренди, як врегульоване положеннями господарського законодавства господарське зобов'язання, що виникає на підставі господарського договору між суб'єктом господарювання, який здійснює підприємницьку діяльність з передачі в оренду засобів виробництва та юридичною особою або фізичною особою – підприємцем, і полягає в передачі прав володіння та користування майном виробничо-технічного призначення на визначений строк і на платній основі орендарю для використання цього майна в сфері економіки.

Термінологічна різноманітність тлумачень та неправомірне ототожнення чи узагальнення окремих з них (наприклад, оренди й лізингу), підміна або повна заміна понять, відсутність належного законодавчо-правового врегулювання призводять до неефективного використання об'єктів власності та зловживань, зокрема, щодо оренди нерухомого майна, що відповідно створює загрози як для майнової, так і для фінансової та національної безпеки держави.

Істотно вплинули на правове поле орендних відносин Господарський кодекс України і Цивільний кодекс України, які набули чинності 1 січня 2004 р. Із цього періоду договірні зобов'язання, зокрема щодо оренди, стали регулюватися двома кодексами. Так, законодавче регламентування оренди в Господарському кодексі України (ст. 238) 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 [3].

Визначення оренди в цивільному та господарському законодавстві мають деякі відмінності. Так, у Цивільному кодексі України визначено, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату на певний строк. Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживча річ), а також майнові права. [7]

Отже, згідно зі ст. 759 ЦК України, найм і оренда є тотожними поняттями. Проте Господарський кодекс України не містить терміна “найм”, а лише уточнює термін “оренда” щодо господарських правовідносин. З огляду на вищевказане вважаємо, що в Цивільному кодексі 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.

У Законі України “Про оренду державного та комунального майна” зазначається, що орендареві належить право власності на виготовлену продукцію та дохід (прибуток), отриманий від використання орендованого майна [15].

За загальним правилом майно передається орендарю в його володіння і користування. Плоди, продукція та доходи, отримані орендарем у результаті використання майна, є його власністю. Однак вказане право визнається за орендарем лише за умови, що майно використовувалося відповідно до договору, а не іншим чином.

Оренда майна передбачає його використання (експлуатацію) з урахуванням його споживчих якостей як в підприємницьких, так і в не пов'язаних з

підприємницькою діяльністю цілях. При цьому найбільш цінною якістю майна є його спроможність до збільшення - природного (у формі плодів), штучного (продукція), фінансового (гроші).

Орендар наділяється не тільки правом користування отриманим в оренду майном, - йому за загальним правилом належить і право володіння зазначеним майном. Іншими словами, він отримує можливість не тільки отримувати корисні властивості з орендованого майна, але і 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). Наділення орендаря статусом титульного власника дозволяє оптимальним чином вирішити проблему захисту його прав і законних інтересів, пов'язаних з орендованим майном. Мається на увазі надання йому як титульному власнику речово-правових способів захисту від посягань з боку третіх осіб на орендоване майно.

Наділення орендаря статусом титульного власника дозволило законодавцю також додатково забезпечити його права шляхом використання іншого елемента речово-правових відносин, а саме права слідування. Ця ідея реалізована шляхом включення в законодавство спеціальної норми, яка визначає долю оренди при переході права власності на орендоване майно. Перехід права власності або іншого обмеженого речового права на здане в оренду майно до іншої особи не є підставою для зміни або розірвання договору оренди.

Надання орендареві речово-правового захисту та визнання за правом оренди властивості наслідування іноді розцінюються в юридичній літературі як підстави віднесення цього права до числа речових прав. Здається, однак, що обтяження нового власника зданого в оренду майна правами орендаря, а також наділення останнього речово-правовим захистом є лише результат використання законодавцем окремих елементів речових правовідносин для регулювання договору оренди, в цілому зберігає свою зобов'язально-правову природу. Адже

правовідносини, що породжуються договором оренди, носять не абсолютний, а відносний характер; основним змістом цих правовідносин є права і обов'язки орендодавця і орендаря по відношенню один до одного, а не до всіх третіх осіб.

1.3 Історичні передумови виникнення орендних правовідносин в Україні

Історія розвитку орендних відносин сягає сивої давнини: інформацію про них містять ще шумерські глиняні таблички (близько 2 тис. року до н.е. – зараз це територія Іраку). Досліджено також і записи про оренду нерухомості в древньому Єгипті та Греції та Римі (2-6 століття до н.е.). Пізніше схожі записи містив Статут Уельсу та інші старовинні джерела. Із зміною соціально-економічних відносин застосування оренди майна та землі, особливо в аграрній сфері, зазнавало суттєвих змін.

Оренда є одним із найбільш давніх фінансових явищ в історії суспільного розвитку. Перші письмові згадки про орендні відносини датовані 4500 р. до н. е., і являють собою звітність про рухоме і нерухоме майно правителів. Документи звітності засвідчують зародження та швидкий розвиток у державах Месопотамії приватної власності і товарно-грошових відносин. З метою регламентації цих відносин держава у законодавчому порядку визначила умови торгівлі, найму та оренди.

У збірці законів Ліпід-Імтара (XX-XIX ст. до н. е.) вперше йшлося про регламентацію орендних відносин як суттєвої складової економіки Стародавнього Вавилону [77, с. 58]. Орендні відносини та відносини найму регламентувалась і законами Хаммурапі. Орендна плата могла становити третину або навіть половину одержаного врожаю. Суб'єктами орендних відносин були власник поля і орендар.

Здатність розпоряджатися своїм майном шляхом його передачі в оренду - невідємна правомочність власника, тому практично одночасно з появою власності

на землю (а земля в Україні починає оброблятися вже з часів неоліту) виникає і можливість для розвитку орендних відносин. Необхідні умови розвитку оренди утворилися в Україні, починаючи з X ст. З умов найму нерухомого майна виникають особливі правовідносини щодо оренди землі, які в "Руській правді" отримали назву ролейного або землеробського заупу. Такі правовідносини за своїм змістом можна вважати земельно-орендними.

На території України відносини тимчасового платного користування відомі з княжої доби, зокрема оренда землі (орендарями боярських і монастирських земель були селяни). У період Київської Русі відносини тимчасового володіння та користування називали по-різному – “зйом”, “найм”.

Об'єктом найму могло бути не лише майно, відомі також “найм робочої сили” і його різновид – “найм в учні” [116, с. 32]. Термін “зйом” застосовували в разі найму земельних ділянок, житлових і нежитлових приміщень.

Терміни “оброк” та “дань” поширені у давньоруських літописах. Суть терміна “оброк” тотожна 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 угіддя.

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 [77].

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 [116].

За литовсько-польської доби та в часи входження України до складу Польщі та Російської імперії тенденція до розширення земельної власності великих землевласників за рахунок землі селян поглибилась. Згодом здатність селян мати землю у власності взагалі була заперечена. За таких умов об'єктом орендних відносин стали насамперед панські маєтки - із земельними ділянками, майном і селянами.

Відміна кріпосного права в Російській імперії в результаті реформи 1861 року призвела до суттєвого розширення орендного землекористування: в 50 губерніях розмір орендованих земель досяг 25 млн. десятин. Істотний поштовх йому дала і реформа Столипіна, яка сприяла створенню товарного сільськогосподарського виробництва та зростанню попиту на оренду земельних ділянок. Селяни України орендували близько 7 млн. десятин [136, с. 57]. Перша світова війна наклала свій негативний вплив на розвиток сільського господарства, а Декретом про землю та Законом про соціалізацію землі оренда її взагалі заборонялась.

В аналізі розуміння та правового регулювання "оренди" не буде зайвим проаналізувати історичні джерела цивільного законодавства та з'ясувати напрямки вирішення цього питання у законодавстві держав континентального права. Наприклад, у Загальному цивільному уложенні Австрійської імперії (1811 р.) договір майнового найму називався наймом, якщо його предмет складала річ, придатна для використання без подальшої обробки: якщо ж річ можна було використовувати лише з допомогою праці й старання, то майновий найм називався орендою. Коли за договором передавались речі першого і другого роду разом, то договір оцінювався за правилом головної речі (ст. 1091) [78, с. 1117]. У Зводі місцевих законів західних губерній (1837 р.) орендою називався найм "недвижимых населенных имуществ" [79, с. 352].

У юридичній літературі дореволюційного періоду були зроблені спроби розмежувати поняття оренди та найму. Наприклад, відомий російський цивіліст цього часу В. І. Синайський при вирішенні поставленого завдання виходив з того,

що оренда передбачає лише користування річчю, а найм, крім того, "вилучення з неї плодів" [110, с. 87]. Однак, зазначене доктринальне положення не отримало легалізованого вираження у законодавстві, зокрема у Цивільному уложенні 1905 р.

Наступні кодифіковані акти цивільного законодавства (ЦК УРСР 1922 р. та ЦК УРСР 1963 р.) оперували виключно поняттям "найм", проте у нормативно-правових актах цього часу доволі часто використовувалось поняття "оренда", яким, зазвичай, позначався найм державних підприємств. Загалом, в період з 1922 р. по 1990 р. включно, було прийнято 149 нормативно правових актів, які визначали окремі аспекти орендних відносин.

Також необхідно зауважити, що упродовж цього часу категорично заборонялось укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення між соціалістичними організаціями і громадянами та між громадянами. За порушення таких імперативів законодавством передбачалась цивільна і кримінальну відповідальність. Проте, ситуація радикально змінилася, після прийняття Указу Президії Верховної Ради СРСР "Про оренду та орендні відносини в СРСР" від 7.04.1989 р. № 10277-XI [17], у п. 1 якого вказувалось, що в оренду можуть передаватись: земля, інші природні об'єкти; майно державного, кооперативного або іншого громадського підприємства (організації), структурної одиниці об'єднання як сукупності їх основних фондів, оборотних коштів, інших матеріальних цінностей та фінансових ресурсів; майно цехів, відділень, ділянок, ферм, бригад, інших внутрішніх підрозділів державних, кооперативних та інших громадських підприємств (організацій); окремі будинки, господарські будівлі, споруди, сільськогосподарська техніка, устаткування, транспортні засоби, робоча і продуктивна худоба та інші матеріальні цінності. У розвиток Указу та з метою деталізації його норм Радою Міністрів СРСР було затверджено Положення про економічні та організаційні засади орендних відносин в СРСР [29].

Соціально-економічні трансформації в період "перебудови", чіткі орієнтири на ринкову економіку та підготовка до процесу роздержавлення засобів

виробництва не могли в той час позначитися на формуванні інституту оренди. Новим імпульсом для розвитку орендних відносин послужило прийняття 23 листопада 1989 р. Закону СРСР "Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду" [97, с. 8]. Цей законодавчий акт став одним із перших, який радикально змінив орієнтири господарювання, розширив коло об'єктів орендних відносин та надав учасникам цих відносин значно більше свободи у виборі контрагентів та моделюванні правил поведінки.

У Законі орендою визначалося засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності. Зазначена легальна дефініція демонструвала, що в умовах реформування економіки орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати та існувати на підставі адміністративних розпоряджень чи планових завдань.

Принциповою новелою Основ законодавства про оренду став дозвіл оренди в усіх галузях народного господарства щодо майна всіх форм і видів власності. Особливо революційним був дозвіл оренди майна державного підприємства (об'єднання) його трудовим колективом шляхом створення останнім організації орендарів та укладання нею договору оренди. Після підписання договору та прийняття майна підприємства організація орендарів набувала статусу орендного підприємства [108, с. 305].

Впровадження на початку 90-х років нової організаційно-правової форми підприємств (орендного підприємства) спрямовувалось на "роздержавлення" власності та подолання державної монополії. Оренда була одним із правових засобів, що опосередковував ці процеси, адже викуп майна державного підприємства, зданого в оренду розцінювався як один із способів приватизації державного майна (абз. 4 ч. 1 ст. 15 Закону України "Про приватизацію майна державних підприємств" в редакції від 4.03.1992 р. [21]). Отож, з допомогою

правових інструментів вирішувалися політичні та соціально-економічні проблеми, що визначали мету і характер реформ, причому цивільно-правові засоби застосовувались разом з іншими методами реформування економіки, в тому числі адміністративно-правовими.

Загальні цивілістичні підходи і принципи регулювання орендних відносин в умовах становлення ринкової економіки були визначені і закріплені в Основах цивільного законодавства Союзу РСР та Республік (1991 р.), де поняття "оренди" не визначалося, однак вказувалося, що за договором оренди орендодавець зобов'язувався надати орендару майно у тимчасове володіння і користування або лише користування за плату для самостійного здійснення підприємницької діяльності чи для іншої мети (ст. 85). Правова диференціація між орендою і наймом проводилась лише в сфері житлових відносин, оскільки термін "найм" застосовувався для позначення відносин тимчасового користування житлом.

Що стосується незалежної України, то поняття "оренда" на законодавчому рівні вперше було закріплене і визначене в Законі України "Про оренду майна державних підприємств та організацій" від 10.04.1992 р. Подальші його редакції – ЗУ "Про оренду державного майна" від 14.03.1995 р. та ЗУ "Про оренду державного та комунального майна" від 23.12.1997 р. відображають еволюцію орендних відносин у нашій державі. Цими законодавчими актами "була встановлена більш жорстка (в економічному та правовому аспектах) процедура передачі в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, у зв'язку з чим була припинена практика масового викупу орендованого майна державних підприємств [91, с. 307].

Одним із важливих елементів проведення правового реформування в Україні в 1990-х роках стало формування системи орендних відносин, яке започаткували укази Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у кооперативну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" (від 8 серпня 1995 року) та "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва"

(від 10 листопада 1997 року). 90 % земель сільськогосподарського призначення стали вважатися об'єктом орендних відносин [71, с. 10]. У 1998 році було прийнято Закон України "Про оренду землі", котрий разом із Земельним кодексом України став підґрунтям для створення нової законодавчо-правової бази процесу формування орендних відносин. Зокрема, у статті 3 Закону України "Про оренду землі" оренда трактувалася як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [16]. Закон визнав об'єктами оренди земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які перебували у державній та комунальній власності, а також у власності фізичних чи юридичних осіб, що розширило можливості орендаря у виборі форм і напрямів здійснення підприємницької діяльності. Він визнавав право на спадкування, заставу чи інше відчуження земельної ділянки, а також передачі її у суборенду.

Таким чином, за відносно короткий період в оренду було передано 22,4 млн. га земельних паїв (якими володіли 5,6 млн. громадян). А за даними Міністерства аграрної політики України, у вересні 1999 року орендованими стали 1 мільйон 972 тисячі гектарів земель (на 800 тисяч гектарів більше, ніж у січні 1999 року), в тому числі 1 мільйон 958 тисяч гектарів сільськогосподарських угідь або 5,8 відсотків орних земель України. 28 відсотків орендованих земель (552 тисячі гектарів) орендувалися у приватних осіб, 38 відсотків (749 тисяч гектарів) – у недержавних сільськогосподарських формувань, 34 відсотка (670 тисяч гектарів) становили державні землі [105, с. 12].

Реальний економічний інтерес до власності, її сприйняття і відчуття у сільського населення з'явилися після введення Указу Президента України від 15 грудня 1998 року "Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)", який забезпечив обов'язкову оплату за оренду землі. Саме цим указом для підтримки селян-пенсіонерів було реалізовано їхнє право на отримання доходу від своєї власності, тобто орендної плати від здачі в оренду земельних паїв.

Наприкінці 1999 року орендна плата селян-пенсіонерів у середньому становила на 1 пенсіонера – 102 гривні на 1 договір, а на гектар його земельного паю – 25 гривень [60].

В українському енциклопедичному виданні 1982 р. поняття "оренда" розглядається [115, с. 53] як "майновий найом-договір", згідно з яким одна сторона (орендодавець, наймодавець) надає іншій стороні (орендареві, наймачеві) майно в тимчасове користування за певну плату. У великій Радянській енциклопедії це поняття визначалось як: "Оренда (або майновий найм), в громадському праві договір, згідно з яким одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій стороні (наймачу) будь-яке майно в тимчасове користування за певну винагороду" [96, с. 162]

Тлумачення поняття "оренда" наводиться в багатьох працях сучасних учених економістів, словниках, Законі України "Про оренду майна державних підприємств та організацій". За академіком УААН П. Гайдуцьким: "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" [61, с. 6].

Й. Завадський та Л. Грищенко дали визначення [61, с. 65] оренді як тимчасовому володінню майном на умовах, що встановлюються в угоді між власником майна та особою, в користування якої це майно передається. Законом України "Про оренду майна державних підприємств та організацій" [72, с. 151] оренду визначено як засноване на договорі строкове платне володіння і користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. А. Стельмашук та М. Малік дотримуються аналогічної думки. М. Іббатулін доповнив це поняття, додавши: "...забезпечуючи його раціональне використання та сплачуючи щорічну орендну плату за залишковою вартістю і по завершенні строку амортизації, повернути його орендодавцю або сплатити ліквідну вартість" [75, с. 44].

Отже, сьогодні орендні відносини в нашій державі регулюються значним масивом законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів. Основу їхнього правового регулювання складають норми Цивільного, Господарського кодексів України та ЗУ "Про оренду державного та комунального майна", оскільки положеннями цього законодавчого акту може регулюватися оренда майна інших форм власності, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди (ч. 5 ст. 1 Закону). Відносини використання природних ресурсів, зокрема землі, регулюються іншими актами законодавства, першорядна значення серед яких належить Земельний кодекс України та Закон України "Про оренду землі".

РОЗДІЛ 2 ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1 Поняття та загальна характеристика договору оренди нерухомого майна

Договір найму (оренди) відноситься до числа класичних договірних інститутів, відомих цивілістиці з часів римського права. В римському праві найм речей розглядався у якості окремого виду договору найму (*locatio-conductio*) – досить широкого за обсягом відносин, що ним регулювалися. Римське право розрізняло три види найму: найм речей (*locatio-conductio rerum*); найм послуг (*locatioconductio operarum*); найм роботи, або підряд (*locatio-conductio operis*). Спільним для всіх трьох видів найму було те, що одна сторона зобов'язувалася надати другій стороні у користування певний об'єкт, а остання – оплатити першій стороні за користування певну грошову винагороду [98].

Прототипом сучасного договору найму (оренди) у римському праві був договір найму речей (*locatio-conductio rerum*, у тому числі житла), за яким одна сторона (наймодавець – *locator*) зобов'язувалася надати другій стороні (наймачу – *conductor*) одну або декілька певних речей для тимчасового користування, а друга сторона зобов'язувалася сплатити певну винагороду (*merces, pensio*) за користування цими речами і по закінченню користування повернути речі наймодавцеві [107, с. 202].

У найм могли передаватися як нерухомі, так і рухомі речі, точніше ті із них, які відносилися до категорії неспоживчих, оскільки в іншому випадку наймач не мав би змоги виконати свій обов'язок щодо повернення після закінчення строку найму саме ту річ, яку він отримав за договором. Предметом договору найму могли бути і майнові права.

Сторонами договору найму були наймодавець (locator) та наймач (conductor). За даним договором наймодавець був зобов'язаний: передати річ своєчасно і у стані, придатному для використання; на весь час дії договору, забезпечити наймачу можливість нормально і без перешкод користуватися річчю (здійснювати необхідний ремонт) [133, с. 69].

Наймодавець мав право вимагати повернення речі в обумовлений строк у цілості. Якщо річ була повернута з пропущенням строку чи з пошкодженням, наймодавець мав право вимагати відшкодування заподіяних збитків [98, с. 65].

У випадку укладення договору наймач був зобов'язаний: прийняти передану в найм річ чи виконану роботу; своєчасно вносити плату за користування річчю; забезпечити схоронність отриманого в користування майна; повернути його в обумовлений строк наймодавцю.

У результаті рецепції римського права цивільне право європейських держав, що відносяться до сім'ї континентального права, сприйняло основні риси і ознаки договору майнового найму, властиві римському праву.

У ЦК України під договором найму (оренди) розуміється такий договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759) [7].

У ст.759 ЦК України закріплено традиційне визначення договору оренди. Згідно цієї статті встановлено, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [7]. Основні ознаки такого визначення збереглися ще з чинного до 1 січня 2004 р. ЦК УРСР від 18.07.1963р., у ст.256 якого було дано визначення договору найму: "За договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату" [131]. 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 [3]. Згідно ч.1 ст.2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", ст.1 Закону України "Про оренду

землі" орендою є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [15].

Варто зауважити, що у ГК України та Законах України "Про оренду державного та комунального майна", "Про оренду землі" використано термін "оренда", а у ЦК – "найм" і "оренда". Український законодавець поставив знак рівності у ЦК України між поняттями "найму" та "оренди", що дозволяє застосовувати визначені у ЦК України загальні положення про найм до правовідносин, які виникають з приводу оренди окремих об'єктів нерухомого майна.

Аналіз договору найму (оренди) доцільно почати з наведення його легального визначення. відповідно до ст. 759 Цивільного кодексу України: "за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк". З даного визначення вбачається, що даний договір є консенсуальним або реальним, оплатним та двостороннім.

Для повного розуміння сутності договору оренди нерухомого майна необхідно визначити до яких видів договорів він відноситься, що розкриє його природу. У ст.626 ЦК України законодавець закріпив поділ цивільно-правових договорів на односторонні та двосторонні. В основу такого поділу покладено наявність права вимоги однієї сторони і зустрічного обов'язку іншої сторони вчинити певні дії або утриматися від вчинення певних дій [93, с. 549]. Із законодавчого визначення договору найму (оренди) випливає обов'язок наймодавця передати наймачеві майно і, кореспондуючий йому обов'язок наймача, справляти плату на користь наймодавця. Отже, договір оренди нерухомого майна є двостороннім.

На думку О. Дзери, Н. Кузнецової [121, с. 420] та Н. Хащівської [118, с. 39], договір оренди є консенсуальним. Інші науковці зазначають, що цей договір може бути як консенсуальним, так і реальним [120, с. 87; 124, с. 275].

Такий висновок зумовлений редакцією ст.759 ЦК України, відповідно до якої за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування.

Цивільним законодавством, зокрема, ст.203 ЦК України [129], встановлено певні правила та закріплено загальні вимоги, дотримання яких є обов'язковим для вчинення і чинності правочину, серед яких чи не найважливішими є вимоги стосовно форми вчинення правочину. Форма правочину (договору) є передусім способом вираження (фіксації) волі його сторони (сторін) до встановлення, зміни чи припинення її (їхніх) прав та обов'язків, тобто здатним до візуального сприйняття втіленням її (їхнього) волевиявлення до настання зумовлених змістом правочину (договору) правових наслідків [114, с. 17].

У юридичній літературі залежно від моменту укладення договору виділяють так звані формальні договори, тобто договори, які відповідно до закону мають бути укладені у визначеній законом формі. Згідно ЦК України до таких договорів відносяться ті, що підлягають нотаріальному посвідченню. У відповідності до ч.2 ст.793 ЦК України одним з видів таких договорів, який підлягає нотаріальному посвідченню, є договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх частини), який укладається строком на три роки і більше [7]. Згідно ч.1 ст.14 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути нотаріально посвідчений [16].

У зв'язку з необхідністю державної реєстрації прав деякі науковці поряд з консенсуальними та реальними договорами виділяють ще так звані "реєстраційні" договори, до яких вони відносять і договір найму будівлі строком не менше 3 років.

Договір оренди є оплатним договором, що впливає визначення, даного у ст. 759 Цивільного кодексу. При безоплатній передачі права користування індивідуально-визначеною річчю на певний строк договір найму (оренди) трансформується у договір позички.

Двосторонність даного договору підтверджується наявністю обов'язків у кожної із сторін договору: у наймодавця – передати майно у користування, а наймача – вносити орендну плату. Із змісту ч.1 ст. 759 Цивільного кодексу України впливає строковість дії прав, які виникають з договору найму. водночас, відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України, якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк.

Доволі дискусійним є законодавче закріплення можливості непогодження в договорі однієї з його істотних умов. так, з одного боку, в силу ч. 1 ст. 759 ЦК України майно передається у користування на певний строк, а, отже, сторони повинні визначити строк користування.

Договору найму (оренди) у ЦК присвячена окрема глава (гл. 58), структура якої побудована за тим же принципом, що і структура інших глав, які регулюють складні договори, що мають свої окремі види договірних зобов'язань (купівля-продаж, підряд та деякі інші): спочатку закріплюються положення, які є загальними для всіх видів договорів найму, а потім – спеціальні правила, що стосуються тільки відповідного виду договору найму: прокат, найм (оренда) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренда) транспортного засобу, лізинг). Загальні положення про найм (оренду) застосовуються до договорів найму (оренди) окремих видів майна субсидіарно, тобто тільки в тому випадку, якщо спеціальними правилами про ці договори не встановлено інше.

Сторонами договору найму (оренди) є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). За загальним правилом, наймодавцем можуть виступати будь-які особи: фізичні та юридичні особи, держава, адміністративно-територіальні утворення тощо. Лише в деяких різновидах договорів про передання майна у тимчасове користування законодавець встановлює обмеження щодо суб'єктного складу наймодавця (договір оренди державного та комунального майна, договір прокату). Наймодавцем речі за договором найму (оренди) може бути його власник або особа, якій належать майнові права. Ним може бути також особа,

уповноважена на укладення договору найму (ст. 761 ЦК України). Ця норма ЦК ґрунтується на положенні про те, що передання майна у найм (оренду) є формою розпорядження цим майном.

Звідси наймодавцем може виступати лише та особа, яка має право розпоряджатися відповідним майном. У першу чергу таким правом наділений власник майна або особа, яка має відповідні майнові права. Крім того, виступати наймодавцем може особа, яка отримала такі повноваження відповідно до закону або договору [127, с. 121].

Наймачами за договором найму (оренди) також можуть виступати фізичні та юридичні особи, держава, адміністративно-територіальні утворення тощо. Проте, наприклад, у договорі прокату, враховуючи мету використання речі, переданої у найм, в якості наймача частіше за все виступають саме фізичні особи. Орендарями за договором оренди державного та комунального майна можуть також бути як юридичні, так і фізичні особи.

При цьому фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна, до його укладення зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Відповідно до ст. 628 ЦК України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Залежно від юридичного значення, в змісті слід вирізняти істотні, типові, звичайні та випадкові умови [128, с. 177].

Також варто розглянути всі істотні умови договору оренди нерухомого майна. На думку В.В. Вітрянського, до істотних умов договору оренди належать видоутворюючі умови, які включені законодавцем у саме визначення договору [59, с. 83]. Натомість, Л.О. Федькін називає істотними ті умови, які є необхідними і достатніми для того, щоб договір вважався укладеним і тим самим здатним створити права й обов'язки у його сторін [117, с. 59]. На нашу думку, до істотних умов договору оренди нерухомого майна належать умови, без погодження яких

договір не породжує правових наслідків.

Основною і визначальною істотною умовою кожного договору є умова про його предмет, яким за договором оренди нерухомого майна виступає власне нерухоме майно. Відповідно до вже згаданої ст.759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [7].

Таким чином, у ст.759 ЦК України, окрім предмета договору оренди, який є істотною умовою договору, вказано на наявність ще двох умов, якими є плата за користування та строк дії договору.

ЦК України не відносить умову про орендну плату до числа істотних у силу закону, за відсутності якої договір не породжує правових наслідків укладення. Відповідно до п.2 ч.1 ст.762 ЦК України, якщо розмір плати не встановлено договором, його визначають з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення [7]. Винятки встановлено при оренді земельних ділянок, державного та комунального майна.

Плата за користування майном може бути внесена за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форму плати за користування майном встановлює договір найму (ч.2 ст.762 ЦК України) [7].

Наступною істотною умовою є порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди.

Відповідно до п.8.3 Типового договору, орендодавець має право здійснювати контроль за станом майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.[26]

Вважаємо корисним закріплення у Законі цієї істотної умови, оскільки орендодавець залишається власником орендованого нерухомого майна та обов'язково повинен мати можливість здійснювати контроль за використанням його власності. До того ж, наведене положення Типового договору, вважаємо доцільним закріплення в договорі кола осіб, які повинні підтвердити достовірність викладених орендодавцем у акті даних.

З нашої точки зору, є всі підстави говорити про окрему підгрупу договорів оренди нерухомого майна, які входять до складу групи договорів про передання майна у користування за плату. До складу договорів оренди нерухомого майна входять договір оренди земельної ділянки, будівлі та іншої капітальної споруди, підприємства як єдиного майнового комплексу. Характерними ознаками таких договорів є їх довгостроковість, наявність правового регулювання, спрямованого на забезпечення стабільності відносин з оренди нерухомого майна, підвищена увага законодавця до істотних умов таких договорів. Крім того, наявність окремої підгрупи договорів оренди нерухомого майна зумовлена їх предметом, особливостями правового режиму нерухомого майна, передбаченого у цивільному законодавстві, про що йтиме мова у наступних розділах роботи.

З аналізу положень ЦК України, за критерієм предмету договору оренди, стає зрозумілим, що до договорів найму (оренди) нерухомого майна відносяться: найм (оренда) землі (а також об'єктів, що розташовані на ній, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення), найм будівлі та іншої капітальної споруди, найм повітряного, морського, річкового судна, космічних об'єктів тощо. Цивільний кодекс також зазначає, що нерухомими можуть визначатись і ті речі, які підлягають державній реєстрації (ст. 181 ЦК). Окремою главою здійснюється правове регулювання найму житла (Глава 59 ЦК), що є також нерухомим майном.

Зважаючи на те, що переважна більшість видів договору найму (оренди) укладається стосовно нерухомих речей, як нам видається, доцільним було б виокремити підгрупу договорів найму (оренди) нерухомого майна на рівні ЦК України та закріпити визначення поняття договорів найму (оренди) нерухомого майна. У зв'язку з цим пропонуємо внести зміни до Глави 58 чинного ЦК України шляхом виокремлення у ній підгрупи договорів оренди нерухомого майна та закріплення поняття таких договорів в наступній редакції: "Договір оренди нерухомого майна — це договір, за яким одна сторона — орендодавець (власник або уповноважена ним особа) зобов'язується надати іншій стороні — орендарю за

плату в тимчасове володіння і користування або користування земельну ділянку або об'єкт, який настільки міцно пов'язаний із землею, що переміщення його є неможливим без його знецінення та зміни його призначення, або інші об'єкти, на які законом поширюється режим нерухомої речі".

На нашу думку, характерними ознаками договірних орендних відносин є те, що:

- орендні відносини мають винятково договірний характер і не можуть виникати з державно-владних рішень;
- оренда передбачає передачу майна виключно у користування (без надання орендареві права відчуження орендованого майна);
- користування є завжди платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах;
- оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування. У випадку закінчення строку, на який було укладено договір оренди, цей договір, як правило, припиняється;
- нерухоме майно, що передається в оренду, може використовуватись орендарем винятково для здійснення господарської діяльності.
- він вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з його істотних умов;
- двосторонні зобов'язання. Кожна зі сторін договору несе обов'язок на користь іншої сторони і вважається боржником цього боку в тому, що зобов'язана зробити на її користь і одночасно її кредитором у тому, що має право від неї вимагати;
- ознака оплатності. Орендодавець за виконання своїх обов'язків по передачі майна у володіння і користування орендарю повинен отримати від останнього орендну плату;
- одержання прибутку орендодавцем. Ця ознака дозволяє відрізнити договір оренди від інших зобов'язань по передачі майна в користування, зокрема, від договору безоплатного користування майном (договору позики).

Договору оренди притаманні характерні риси, що дозволяють розглядати його як самостійний вид цивільно-правових договорів: приналежність його до категорії цивільно-правових договорів на передачу майна; диспозитивний характер норм, що регулюють договір оренди, що діє в разі, якщо сторони не врегулювали відповідні питання в договорі; виділення окремих видів договору оренди, що вироблено в залежності від виду майна, що здається в оренду.

Правовідносини, що породжуються договором оренди, носять не абсолютний, а відносний характер; основним змістом цих правовідносин є права і обов'язки орендодавця і орендаря по відношенню один до одного, а не до всіх третіх осіб.

В Цивільному кодексі України можна знайти прагнення законодавця забезпечити детальне і безпосереднє регулювання договору оренди, у всякому разі тих питань, які є спільними як для договору оренди, так і для його окремих видів.

Разом з тим детальна регламентація орендних відносин аж ніяк не означає обмеження дії в цій сфері принципу свободи договору. Більшість норм, що регулюють договір оренди, носять диспозитивний характер, вони діють в тому випадку, якщо сторони не врегулювали відповідні питання в договорі. Таким чином, регламентуються всі основні правовідносини, що випливають з договору оренди: термін договору і наслідки його закінчення; порядок надання майна орендарю; форма і порядок сплати орендної плати; обов'язки сторін за змістом орендованого майна; переважне право орендаря на поновлення договору; доля вироблених орендарем поліпшень майна тощо.

Отже, договір оренди відноситься до категорії цивільно-правових договорів на передачу майна і до типу договорів по оплатній передачі майна у тимчасове користування. За юридичною природою договір оренди є оплатним, взаємним і, як правило, консенсуальним. Договір оренди є двостороннім та оплатним договором. відповідно до положень Цивільного кодексу України договір найму (оренди) може бути як реальним, так і консенсуальним. відповідно до положень Господарського кодексу України, договір оренди є виключно реальним. вважаємо, що договір

найму (оренди) доцільно передбачити як консенсуальний, у протилежному разі способи захисту, передбачені ст. 766 Цивільного кодексу України, є нелогічними.

2.2 Умови укладення договору нерухомого майна

Будь-яке договірне правовідношення бере початок з укладання відповідного договору, адже в процесі укладання договору учасники майнового обороту моделюють прототип правовідношення, яке вони мають намір створити, досягши взаємної згоди.

У доктрині права порядок укладання договору розглядається як визначена правовими нормами юридико-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав та обов'язків, здійснених на основі погоджених дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [54, с. 3].

У розв'язанні поставленої проблеми слід взяти до уваги думку М.І. Брагінського та В.В. Вітрянського про те, що при аналізі істотних умов договору оренди, визначальним є сам аспект поняття "договору", оскільки цим поняттям охоплюється три правові явища, що зумовило трьохзначне його використання в цивілістичній літературі: договір-правочин, договір-правовідношення та договір-документ. Договір-правочин – це юридичний факт, який за своєю суттю не може мати власного змісту. Договір-документ також не може слугувати джерелом всіх умов договору, оскільки багато із них визначені імперативними й диспозитивними нормами та звичаями ділового обороту. Відповідно, дослідження істотних умов договору передбачає дослідження договору-правовідношення, зміст якого не вичерпується умовами, що визначені в договорі-документі [56, с.443].

Сьогодні якісно змінилися підстави укладання договору оренди. У результаті глобальних економічних і правових перетворень домінантною підставою стало волевиявлення та згода сторін, які сформовані не на планових

держаних завданнях і замовленнях, а на ринковій потребі ефективного управління майном.

Положення глав 58-60 ЦК України не визначають особливостей процесу укладання відповідних договорів про передання майна в користування. Однак законодавець зауважує, що особливості укладання договору оренди може бути передбачено законом (ч. 2 ст. 759 ЦК України). Зокрема, укладання орендних договорів між суб'єктами господарювання здійснюється в порядку, визначеному положенням ст. 181 ГК України, і "має відмінності від порядку укладання цивільно-правових договорів, визначених в главі 53 ЦК. Це пояснюється, зокрема, складністю багатьох господарських зв'язків, що часто зумовлює недостатність здійснення двох дискретних дій (оферти та її акцепту).

Загальний порядок укладання господарського договору складається зі: стадії проекту договору; стадії протоколу розбіжностей; стадії безпосереднього врегулювання розбіжностей; стадії судового розгляду переддоговірного спору. На кожній із цих стадій процес укладання договору може бути завершений, якщо сторони дійшли згоди з усіх істотних умов" [90, с. 327].

Здійснивши аналіз Цивільного кодексу України, можна зробити висновок, що до договорів, предметом яких є об'єкти нерухомого майна, застосовується імперативна норма щодо форми такого договору. Так, договір, предметом якого є земельна ділянка, єдиний майновий комплекс, житловий будинок (квартира) або інше нерухоме майно укладається у письмовій формі.

Слід наголосити, що договір вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони, або якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку. Крім того, обов'язковою складовою письмової форми договору, завершальною її стадією, є підписання договору стороною (сторонами).

Водночас, поряд з вимогою щодо укладення договорів, предметом яких є об'єкти нерухомого майна, у письмовій формі, цивільним законодавством

встановлено ряд інших умов, дотримання яких є необхідною передумовою для набуття відповідних прав та обов'язків сторонами договору. Так, Цивільним кодексом України, зокрема передбачається нотаріальне посвідчення договору та його державна реєстрація.

Слід відмітити, що за загальним правилом договір підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках встановлених законом або за домовленістю сторін. У випадку з нерухомим майном – такі договори підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню згідно з вимогами Цивільного кодексу. Наприклад, у випадку укладення договорів застави, предметом якого є нерухоме майно (стаття 577); купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна (стаття 657); дарування, у тому числі пожертви, нерухомої речі (стаття 719); ренти (стаття 732) тощо.

Виняток із цього правила становить лише договір оренди, оскільки договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) підлягає нотаріальному посвідченню лише у разі укладання його строком на три роки і більше. Що стосується договору найму житла, то такий договір укладається лише у письмовій формі, а у випадку укладення цього договору з подальшим викупом житла – він також підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Нотаріальне посвідчення договорів, предметом яких є об'єкти нерухомого майна, здійснюється нотаріусом відповідно до Закону України "Про нотаріат" та Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції від 3 березня 2004 року № 20/5, зареєстрованої в Міністерстві юстиції 3 березня 2004 року за № 283/8882.

Стосовно державної реєстрації договору, предметом якого є об'єкт нерухомого майна, то слід зазначити, що такий договір підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. В свою чергу, законодавцем не для всіх договорів, предметом яких є нерухоме майно, встановлено вимогу щодо

їх державної реєстрації. Так, наприклад, договори застави, дарування, у тому числі пожертви, нерухомої речі не підлягають державній реєстрації.

Згідно Цивільного кодексу України перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюються законом. При цьому слід констатувати, що система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна, передбачена Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", на даний час не створена, а тому державна реєстрація договорів здійснюється відповідно до Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 671. Згідно з вказаним Тимчасовим порядком державна реєстрація договорів здійснюється у Державному реєстрі правочинів державними нотаріальними конторами та приватними нотаріусами.

Для договорів оренди нерухомого майна застосовуються різні умови укладення даних договорів в залежності від конкретного об'єкту та форми власності.

Порядок укладання договору оренди цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є в комунальній власності, визначено ст. 9 ЗУ "Про оренду державного та комунального майна".

Ініціатива щодо оренди зазначеного майна може виходити як від можливих орендарів – фізичних і юридичних осіб, так і від самих орендодавців, зазначених у ст. 5 Закону. Однак укладанню таких договорів передують низка організаційно-правових відносин, пов'язаних із погодження передання державного (комунального) майна в оренду.

Так, фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, визначеним Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві [34]. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду

цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не ввійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду в п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти державним майном.

Якщо підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку; або внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку; або сумарна вартість активів чи сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення договору оренди, перевищують показники, визначені законодавством, – орендодавець зобов'язаний надіслати копії проекту договору оренди та інших отриманих ним документів також до органу Антимонопольного комітету України.

Зазначені органи управління та орган Антимонопольного комітету України розглядають надіслані матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилають орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди або про відмову в укладанні договору оренди. Задля нівелювання зволікань з боку цих органів законодавець у абз. 4 ч. 3 даної статті встановлює презумпцію погодженості в укладанні договору оренди, на той випадок, коли в зазначений строк орендодавець не одержав відповідних висновків про можливість та умови договору оренди, пропозиції укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою або про відмову в укладанні договору оренди.

Отримання висновків, дозволу уповноважених органів управління майном та органу Антимонопольного комітету України – юридичний факт, що слідує після передання орендодавцеві заяви та пакету відповідних документів. Він

становить окрему стадію укладання договору оренди державного чи комунального майна (стадія погодження). Потреба попереднього їх отримання хоч і ускладнює процес укладання договору, проте об'єктивно зумовлена розпорядчими можливостями орендодавця державного (комунального) майна. З цієї причини ВГС України у п. 2.4 Постанови від 29.05.2013 р. № 12 зауважує, що, вирішуючи спори, пов'язані з укладенням договору оренди державного майна, господарські суди повинні з'ясувати, чи додержано визначений статтею 9 ЗУ "Про оренду державного та комунального майна" порядок укладення відповідного договору, у тому числі щодо погодження з органом, уповноваженим управляти майном, та органом Антимонопольного комітету України питання про передачу майна в оренду [50].

Наступна стадія – інформаційна. Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених Законом, – органом Антимонопольного комітету України), а в разі, якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. Розміщення зазначеного оголошення виконує, щонайменше, три завдання: по-перше, таке оголошення інформує про наміри орендодавця стосовно оренди відповідного майна; по-друге, з моменту його розміщення починає збігати десятиденний строк подання потенційними орендарями заяви про оренду зазначеного майна; по-третє, з його допомогою орендодавець визначає попит на об'єкт оренди.

Не розміщується оголошення про намір передати майно в оренду в разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і

мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги" [22], Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50% книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру).

Також не розміщується подібне оголошення, коли надходить заява від дипломатичного представництва чи консульської установи іноземної держави, представництва міжнародної міжурядової організації в Україні про оренду майна державного підприємства із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні.

За результатами попиту на об'єкт оренди орендодавець протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв, своїм наказом ухвалює одне з двох рішень: рішення про укладання договору оренди із заявником, якщо подано лише одну заяву, або рішення про проведення конкурсу – у разі надходження двох і більше заяв.

Таким чином, у процесу укладання договору оренди державного чи комунального майна можлива стадія конкурсу, існування якої залежатиме від попиту на об'єкт оренди. Дана стадія відсутня, тобто законом не передбачено проведення конкурсу, коли державне чи комунальне майно передається в оренду без розміщення орендодавцем оголошення та коли договір оренди укладається із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії. В останньому випадку

договір оренди укладається в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

Порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у державній власності, визначено Кабінетом Міністрів України [39], а щодо об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим та перебувають у комунальній власності, такий порядок визначають відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендодавець у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу надсилає копії проекту договору та інші матеріали органам, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених Законом, – органом Антимонопольного комітету України).

Договір оренди державного та комунального повинен відповідати типовому договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства [31] і вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. Термін "підписання" вказує на обов'язковість укладання договору оренди в письмовій формі, а також на те, що він є консенсуальним [103]. Таким чином, вчинення сторонами зазначених дій законодавець визначає достатніми для підтвердження факту укладання договору оренди державного або комунального майна [100, с. 168].

Водночас, у юридичній літературі зустрічаємо думку, що, оскільки ЗУ "Про оренду державного та комунального майна" не містить спеціальної вимоги щодо форми договору оренди, то форма такого договору має визначатися відповідно до загальних положень майнового найму (оренди), тобто із застосуванням ст. 793 ЦК України [68, с. 298]. Дана норма зумовлює необхідність нотаріального посвідчення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), на той випадок, коли договір укладено строком на три роки і більше.

Уперше на потребу застосування ст. 793 ЦК України при укладанні договору оренди державного та комунального майна вказало Міністерство юстиції

України в листі від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-09-19 [52], адресованому Фонду державного майна України. Повідомляючи свою правову позицію щодо нотаріального посвідчення договорів оренди цілісних майнових комплексів, міністерство роз'яснило, що, оскільки складовими як цілісного, так і єдиного майнового комплексу в переважній своїй більшості є будівлі та інші капітальні споруди, а також враховуючи вимогу ЦК України щодо обов'язковості нотаріального посвідчення договору найму (оренди) таких об'єктів, то у випадку укладення договору оренди цілісного або єдиного майнового комплексу (складовими яких є будівлі або інші капітальні споруди (їх окремі частини)) строком на три роки і більше ст. 793 зазначеного Кодексу має бути безумовно застосовано.

У подальшому ФДМ України з метою забезпечення виконання вимог ст. 17 ЗУ "Про оренду державного та комунального майна" в наказі від 20.01.2010 р. № 43 визначив, що мінімальний термін дії договорів оренди державного майна становить не менше п'ять років, за умови, якщо орендар не пропонує менший строк, та зауважив, що при цьому мають виконуватися вимоги законодавства про оренду, Цивільного та Господарського кодексів [27]. Додатково, ФДМ України листом від 19.04.2010 р. № 10-16-4584 роз'яснив, що, відповідно до вимог ст. ст. 793, 794 ЦК України договори оренди нерухомого майна, які укладені строком на три роки і більше, підлягають державній реєстрації та нотаріальному посвідченню. У випадку недотримання сторонами цієї вимоги, відповідно до ст. 220 ЦК України, договір вважається нікчемним.

Схожу позицію щодо необхідності нотаріального посвідчення договору оренди державного (комунального) майна, можна відстежити в Роз'ясненнях ВГС України № 12 від 29.05.2013 р. Зокрема, в абз. 2 п. 2.9 Роз'яснень зазначено, що коли внаслідок внесення змін до договору таку його істотну умову, як строк його дії, сторонами визначено більш ніж три роки (а саме, якщо додатковою угодою відповідним чином змінюється пункт договору, який передбачав менш ніж трирічний строк), то, за загальним правилом, передбаченим статтею 654 ЦК

України, відповідна додаткова угода чи договір у редакції такої угоди підлягають нотаріальному посвідченню, якщо інше не встановлено договором. Таким чином, у випадку неодноразової пролонгації договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на підставі статті 764 ЦК України чи частини другої статті 17 ЗУ "Про оренду державного та комунального майна" (строк дії якого менший трьох років) немає підстав для його нотаріального посвідчення та державної реєстрації. З цього слідує, що договір оренди державного та комунального майна потребує обов'язкового нотаріального посвідчення, якщо він укладений (переукладений) на строк три роки і більше.

Вирішуючи питання нотаріального посвідчення договору оренди державного та комунального майна, потрібно звернути увагу на назву § 4 "Найм будівлі, або іншої капітальної споруди", де законодавець, на відміну від назв § 3 та § 5, використовує лише термін "найм", а не "найм (оренда)". Отже, з позиції формальної логіки слідує, що імперативні положення зазначеного параграфу є обов'язковими лише для регулювання відносини найму будівель (інших капітальних споруд), а щодо оренди таких об'єктів подібних імперативів безпосередньо не передбачено. Однак, проведений нами аналіз доводить, що практика укладання договорів оренди державного та комунального майна пішла шляхом нотаріального посвідчення подібних договорів. Одним із пояснень цього є фіскальна політика, адже, відповідно до абз. (б) п. 170.1.5. Податкового кодексу України, у разі вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору оренди об'єктів нерухомості нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про такий договір контролюючому органу за податковою адресою платника податку – орендодавця за формою та у спосіб, встановлені Кабінетом Міністрів України.

Певні особливості має порядок укладення договору оренди земельної ділянки. Вони зумовлені тим, що, відповідно до ч. 9 ст. 79 1 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Пов'язано це з набранням чинності з 1 січня 2013 р. Закон України від 7.07.2011 р. № 3613-VI "Про державний земельний

кадастр" [11] та Закон України від 11.02.2010 № 1878-VI "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [12]. Перший із них передбачає реєстрацію державним кадастровим реєстратором земельної ділянки як об'єкта цивільних прав із включенням до ДЗК відомостей, визначених ст. 15 цього Закону; другий законодавчий акт – реєстрацію речових прав на земельну ділянку державним реєстратором відповідної реєстраційної служби управління юстиції. "Така система "подвійної реєстрації" є новою для українських реалій. По суті, зазначені нові реєстри замінили існуючий раніше державний реєстр земель, який містив у собі як відомості про земельні ділянки, так і відомості про права на них" [111, с. 32]. Важливо зауважити, що реєстрація земельної ділянки лише в ДЗК не надає ділянці юридичної властивості бути об'єктом цивільних прав, що вбачається з ч. 9 ст. 79 1 ЗК України.

Таким чином, земельна ділянка може бути об'єктом оренди лише після внесення відомостей про неї до обох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Причому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки може здійснюватися після державної реєстрації земельних ділянок у державному земельному кадастрі. Виведення функції державної реєстрації прав на земельні ділянки зі сфери компетенції Держземагентства було зумовлено наміром законодавця сконцентрувати реєстрацію прав на всі об'єкти нерухомості, у тому числі земельні ділянки, в одному Реєстрі прав.

Ще однією концептуальною засадою розвитку цивілізованого ринку землі є конкурсні начала пошуку потенційних покупців земельних ділянок та прав на них. Правові механізми реалізації цього принципу розроблено в ЗУ "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону" від 05.07.2012 року №5077-VI, з набранням чинності якого статті 135–139 Земельного кодексу України отримали нову редакцію.

Раніше порядок проведення земельних торгів не було затверджено на рівні закону, а Кодексом було врегульовано лише норми стосовно підготовки лотів до

продажу на земельних торгах, оголошення про їх проведення і випадки визнання земельних торгів такими, що не відбулися.

Були намагання врегулювати порядок проведення земельних торгів постановами КМ України, а також рішеннями місцевих рад, які мали тимчасовий характер, і до моменту врегулювання порядку проведення земельних торгів на законодавчому рівні породжували різного роду проблеми правозастосування [69].

Сьогодні нормативна регламентація земельних торгів у формі аукціону здійснюється статтями 134–139 ЗК України, Наказом Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580 "Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів" [42] та Наказом Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 579 "Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах" [36].

Договір оренди земельної ділянки укладається в день проведення земельних торгів з тим учасником (переможцем) торгів, який запропонував найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході їх проведення.

Якщо для оренди земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, земельні торги проводять винятково з ініціативи власника земельної ділянки¹², тобто є факультативною стадією укладання відповідного договору оренди, то продаж права оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності здійснюється винятково на земельних торгах, окрім випадків, встановлених ч. 2 та ч. 3 ст. 134 ЗК України.

Необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, також є наявність рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України. Виконанню зазначеними представницькими інституціями відповідних розпорядчих повноважень щодо оренди земельних ділянок сприяє Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель

державної та комунальної власності" від 06.09.2012 р. № 5245-17 [8], відповідно до п. 7 прикінцевих та перехідних положень якого землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування може виконувати водночас й інше функціонально-правове навантаження. Так, якщо в оренду передається земельна ділянка за проектом землеустрою щодо її відведення, то рішення про передачу земельних ділянок в оренду приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки. Таким рішення здійснюється затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки й одночасно воно визнається заявою цих органів про реєстрацію прав держави чи територіальної громади на земельні ділянки, адже відповідно до ч. 3 ст. 4-1 Закону України від 11.02.2010 р. № 1878-VI "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому ЗК України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно з державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут). Договір оренди землі укладають у письмовій формі і, за бажанням однієї із сторін його може бути посвідчено нотаріально.

Як висновок, ми вважаємо, що укладанню договору оренди землі, цілісних майнових комплексів державного та комунального сектора економіки передує низка організаційно-правових відносин, які зумовлюють окремі переддоговірні стадії його укладання. У контексті змін до законодавства про оренду державного та комунального майна виокремленню підлягають погоджувальна стадія (яка зумовлена розпорядчими можливостями орендодавця державного (комунального)

майна), інформаційна стадія (дозволяє визначити попит на об'єкт оренди) та стадія проведенням змагальних заходів (конкурсу, аукціону тощо) між потенційними орендарями. Щодо оренди приватної нерухомості, то законодавство не забороняє укласти відповідні договори на конкурентних засадах. У таких випадках регулювання проведення змагальних заходів визначатиметься договором між орендодавцем та їх виконавцем або положеннями відповідних нормативних актів.

Розглядаючи питання пов'язані з формою укладення договору, його нотаріальним посвідченням та/або державною реєстрацією, слід усвідомлювати, що саме з дотриманням цих обов'язкових вимог договори, предметом яких є, зокрема нерухоме майно, набувають правоутворюючого значення. Тобто сторони такого договору набувають відповідних прав та обов'язків, що, в свою чергу, впливає на виникнення тих, чи інших речових прав.

2.3 Порядок припинення договору оренди нерухомого майна

Будь-які договірні зобов'язання мають певний порядок та строки для їх виконання. Інакше кажучи, у певний час та при певних обставинах боржник припиняє бути зобов'язаним здійснити на користь кредитора дії (утриматися від певних дій згідно з предметом договору), кредитор втрачає відповідне право вимагати від боржника виконання його обов'язків за укладеним договором. Основним наслідком припинення договірних зобов'язань є факт відсутності правового зв'язку між боржником та кредитором за договором. Єдиної концепції припинення та розірвання договору у доктрині не склалося, а законодавець не дотримується певної термінології.

Так, у ст.ст. 202-205 Господарського кодексу України [4] мова йде про припинення зобов'язань, у ст.ст. 188 та 202 - про розірвання. Щодо співвідношення цих понять, показовим є положення ч. 2 ст. 202 ГК України, де

зазначається, що господарське зобов'язання припиняється також у разі його розірвання. У Цивільному кодексі України [7], навпаки, мова, загалом, ведеться про розірвання договору (ст.ст. 651-653), а в ч. 1 ст. 653 зазначено, що у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються.

Таким чином, можна зробити висновок, що законодавець формально веде мову про припинення договору як наслідок його розірвання. Одночасно, виходячи з положень ст. 202 ГК України, зрозуміло, що розірвання є лише одним із способів припинення договору.

Законодавець не надає чіткого визначення поняття "розірвання договору". У свою чергу, юридична наука містить протилежні підходи з цього питання. Так, під розірванням договору пропонується розуміти будь-яке примусове (не заснований на узгодженій волі) припинення договору; на користь цього говорить і семантика слова "розірвання".

Деякі автори виокремлюють два види зобов'язань, які тягнуть припинення діючих договірних відносин: обставини, які залежать від волі сторін, тобто розірвання договору, та обставини, які не залежать від волі сторін, тобто припинення договору. Під поняттям розірвання договору мається на увазі повне припинення дії умов вже укладеного договору і всіх прав та обов'язків сторін, які домовилися, що з нього випливають. Розірвання договору, по суті, є повною відмовою від мети та змісту договору, від реалізації прав та виконання обов'язків, що випливають із змісту вже укладеного договору [95, с. 22].

У деяких нормативних актах термін "розірвання договору" вживається також в контексті його припинення за згодою обох сторін. Так, згідно з Типовим договором оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) зміна або розірвання договору можуть мати місце за погодженням сторін (п. 10.3), хоча у п.10.4 названого нормативного акту передбачено, що договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених законодавством. Таке застосування цього терміну дослідники вважають необґрунтованим, оскільки, на

їх думку, розірвання договору здійснюється за ініціативою однієї із сторін [80, с.36].

Загалом же дослідники негативно висловлюються щодо позиції законодавця, який говорить про укладення, зміну та розірвання договору (глава 53 ЦК України). Якщо договірне правовідношення є різновидом зобов'язального, то і підхід до стадій його розвитку повинен бути тотожним. Проте, якщо "укладення договору" є поняттям аналогічним "виникненню зобов'язань", то "зміна договору" аж ніяк не відповідає "виконанню зобов'язань". Зміну договору можна розглядати як окремий аспект у процесі виконання договору. Аналогічно і розірвання договору є лише одним із варіантів його припинення. Видається, що законодавець вказав лише на ті аспекти розвитку зобов'язального договірного правовідношення, які мають свої особливості порівняно із загальними положеннями про зобов'язання. Тому, незважаючи на нормативне закріплення, слід говорити саме про укладення, виконання та припинення договору (а не про укладення, зміну та розірвання) як стадії розвитку договірного правовідношення [101, с. 92-93].

Норми, якими регулюються правовідносини, пов'язані із припиненням договору оренди нерухомого майна містяться як у загальних положеннях Цивільного кодексу України про договір найму (оренди) (розділ 1 глави 58), про укладення, зміну і розірвання договорів (глава 53), про припинення зобов'язань (глава 50), так і у спеціальних нормах, розташованих у главах, присвячених окремим видам договору найму (оренди), Господарському кодексі України та Законах України "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV та "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 № 2269-XII.

Щодо припинення договору оренди державного майна застосовуються положення ГК України, ЦК України та Закону України "Про оренду державного та комунального майна" [15]. Відповідно до положень ч.2 та 3 ст. 26 Закону України "Про оренду державного майна" договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; приватизації об'єкта оренди

орендарем (за участю орендаря); банкрутства орендаря; загибелі об'єкта оренди; ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Повертаючись до законодавчо визначених підстав припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування, пропонуємо їх класифікацію на: 1) типові – властиві всім договірним типам; 2) загальні – властиві договірному типу з передання майна у користування; 3) спеціальні – властиві окремим видам договорів з передання майна у користування.

Відповідно до ч. 1 ст. 598 ЦК України, зобов'язання припиняється частково або в повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Іншими словами, крім законодавчо визначених, у договірних зобов'язаннях сторони можуть передбачати будь-які інші правомірні юридичні факти, що можуть призводити до припинення договірних зобов'язань.

Подальше дослідження буде скероване на з'ясування особливостей припинення договірних зобов'язань із передання майна в користування з окремих підстав, передбачених главою 50 ЦК України. Одну з перших визначено в ч. 2 ст. 598 ЦК України, вона передбачає можливість припинення зобов'язань на вимогу однієї зі сторін. Нормативно-правове регулювання припинення зобов'язань з передання майна в користування за вказаною підставою представлене значною кількістю норм.

На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірвано з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому ст. 188 ГК України. Статтею 783 ЦК України визначено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; наймач не розпочав проведення капітального ремонту, якщо обов'язок проведення капітального ремонту було покладено на наймача. Тобто, зазначена стаття не передбачає можливості розірвання договору найму в разі несвоєчасності перерахування орендної плати.

Наступною підставою припинення договірних зобов'язань з передання майна в користування є домовленість сторін (ст. 604 ЦК України). Варто зауважити, що в зобов'язаннях, які ми досліджуємо, зазначена підстава не проявляється кардинальними відмінностями її застосування, тобто використовується з дотриманням загальних правил, установлених для всіх видів договірних зобов'язань.

Наступна загальна підстава припинення зобов'язань з передання майна в користування – поєднання боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України) – знайшла своє законодавче закріплення в абз. 4 ЗУ "Про оренду землі", за яким договір оренди землі (а відповідно, й зобов'язання, яке виникає на його підставі) припиняється в разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. Цілком логічно, що на цій підставі можуть бути припинені й інші зобов'язання з передання майна в користування. Така підстава має бути застосована в разі прийняття спадщини однією зі сторін договору найму (оренди) або припинення юридичних осіб з правонаступництвом – сторін за договором (шляхом злиття, приєднання).

Підставою припинення зобов'язань з передання майна в користування, яка впливає безпосередньо із сутності цих правовідносин, є закінчення строку договору найму (оренди), адже строковість володіння і користування орендованим майном є основною ознакою групи договорів про передання майна в користування [87, с. 333]. Закінчення строку договору найму розглядається як підстава його припинення в: абз. 2 ч. 3 ст. 763 ЦК України, згідно з яким, якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна зі сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору. Оскільки у вказаній нормі йдеться лише про сплив максимального строку договору, встановленого законодавством, то можна стверджувати, що сплив строку, обумовленого сторонами в договорі (якщо він є меншим від максимально можливого), не спричиняє автоматичного припинення договору найму (оренди).

Також договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін та достроково розірвано за рішенням суду у встановлених законом випадках.

Заслужують уваги підстави припинення договорів оренди окремих видів майна, таких як договір оренди земельної ділянки тощо.

Так, ст. 31 Закону України від 06.10.1998 № 161-XIV "Про оренду землі" передбачає наступні підстави припинення договору: 1) закінчення строку, на який його було укладено; 2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; 4) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, до яких перейшло право на оренду земельної ділянки, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; 5) ліквідації юридичної особи-орендаря; 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; 7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; 8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Специфічні особливості припинення договору оренди містить Закон України "Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності" [18]. У ст.14 цього Закону законодавець зосереджує увагу тільки на підставах дострокового припинення договору оренди об'єктів паливно-енергетичного комплексу.

Так, договір оренди об'єкта паливно-енергетичного комплексу достроково припиняється у разі: знищення орендованого об'єкта - з моменту встановлення факту такого знищення; ліквідації юридичної особи - орендаря; припинення підприємницької діяльності орендарем; систематичного невиконання або грубого порушення орендарем умов договору оренди, неодержання орендарем протягом 12 місяців з дня укладення договору відповідних дозвільних документів на

провадження господарської діяльності, а також в інших випадках, передбачених законом, - за рішенням суду; взаємної згоди сторін (ч. 4 ст. 15 Закону України "Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності).

У ч. 4 ст. 291 ГК України зазначено, що правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму ЦК України.

Згідно ст. 785 ЦК України, у разі припинення договору найму (оренди) наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахування нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

Окрема стаття 27 присвячена наслідкам припинення або розірвання договору оренди державного майна міститься у Законі України "Про оренду державного та комунального майна". Згідно з положеннями ч.1 ст. 27 цього Закону, у разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендареві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

Виконання договору оренди нерухомого майна полягає у виконанні сторонами своїх обов'язків за договором. Виконання повинно бути проведене належним чином обома сторонами, оскільки договір оренди є двосторонньо зобов'язуючим. Можна стверджувати, що договір оренди нерухомого майна вважається припиненим у разі, якщо орендар повернув майно орендодавцеві у встановлений договором строк в належному стані, оплативши за користування майном в розмірі, встановленому договором. Орендодавець натомість зобов'язаний прийняти річ від орендаря.

Проте орендар може не повернути річ після закінчення дії договору оренди нерухомого майна, а продовжувати користуватися нею. В такому разі до відносин

оренди слід застосовувати ст. 764 ЦК України, відповідно до якої якщо орендар продовжує користуватися майном після закінчення строку договору оренди, то, за відсутності заперечень орендодавця протягом одного місяця, договір вважатиметься поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Також орендар може утримувати річ після закінчення строку дії договору оренди, вже не користуючись нею, не виконуючи свій обов'язок щодо повернення орендованого майна. В такому разі орендодавець має право вимагати від орендаря повернення речі у зв'язку із закінченням строку дії договору оренди та має право на відшкодування заподіяних йому збитків, завданих неналежним виконанням орендарем своїх зобов'язань за договором оренди, проте наявність та розмір цих збитків ще слід довести.

Ще однією підставою припинення договору оренди є смерть фізичної особи – орендаря, якщо інше не передбачено законом або договором. За загальним правилом у разі смерті фізичної особи – орендаря договір найму припиняється. Слід зазначити, що смерть фізичної особи – орендодавця не припиняє договору оренди і до цих відносин слід застосовувати ст. 770 ЦК України щодо правонаступництва у разі зміни власника речі, переданої в оренду.

Підставою припинення договору оренди є також ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем. Ліквідація означає припинення юридичної особи без правонаступництва. Оскільки обов'язки з управління справами юридичної особи, що ліквідується, переходять до ліквідаційної комісії, саме на неї і покладатиметься обов'язок повернути майно, надане в користування іншій особі.

Ще однією підставою для припинення договору оренди є невнесення плати за користування майном протягом трьох місяців поспіль. Зокрема, в цьому випадку орендодавець має право відмовитися від договору оренди і вимагати повернення майна. Ця підстава є досить поширеною, оскільки на практиці досить часто виникають ситуації, коли орендарі не вносять плату за користування майном.

З цього приводу О. С. Йоффе зазначав, що в разі невнесення наймачем плати за користування річчю протягом трьох місяців поспіль наймодавець має право на стягнення заборгованості з орендної плати і має право розірвати договір [74, с. 278]. Цікавою є думка С. М. Лепех, яка зазначає, що відмова від договору – це різновид оперативної санкції за порушення зобов'язання (в даному випадку – за несплату орендних платежів), яку кредитор має право застосувати власними діями, в позасудовому порядку та без попереднього пред'явлення претензії боржникові [83, с. 202].

Судова практика теж підтверджує вищезазначену позицію, що орендодавець має право на відмову від договору, лише якщо наймач не вносить плату за користування майном в повному обсязі протягом тривалого часу (не менше як три місяці поспіль) [51].

Специфіка правовідносин, які виникають на підставі договорів оренди державного та комунального майна, також вимагала на рівні закону закріпити порядок та окремі підстави їх припинення. З огляду на це, у ЗУ "Про оренду державного та комунального майна", можна знайти такі, притаманні лише вказаному виду договору найму, підстави його припинення, як приватизація об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря) (абз. 2 ч. 2 ст. 26) та банкрутство орендаря (абз. 2 ч. 2 ст. 26). Як вбачається, перша з названих підстав фактично передбачає припинення відповідного зобов'язання поєднанням боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України), проте конкретизує особливості (випадки) такого поєднання.

Отже, чимало питань припинення договірних зобов'язань щодо оренди нерухомого майна на сьогодні залишаються дискусійними. Це пов'язано, зокрема, з строкологічною неузгодженістю як у ЦК України, так і в спеціальному законодавстві. Вирішенню піднятої проблематики не сприяє також відсутність єдиної позиції в правозастосуванні та судовій практиці, а також розбіжність поглядів учених у науковій літературі.

РОЗДІЛ 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1 Особливості договору оренди земельної ділянки

Ефективне правове регулювання земельних відносин в Україні, що має сприяти, в першу чергу, підвищенню ступеня захищеності прав орендарів земельних ділянок є неодмінною умовою залучення інвестицій до аграрної сфери виробництва. Саме можливість передачі землі в оренду створює сприятливі умови для інвестування і, як наслідок, виступає передумовою економічного зростання держави в цілому.

Крім того, зважаючи на те, що Законом України "Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель" [10] було продовжено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2019 року, питання оренди земельної ділянки залишаються найбільш актуальними та важливими в забезпеченні ефективного використання земель сільськогосподарського призначення в умовах забезпечення економічного розвитку України як аграрно-промислової держави.

Договори щодо оренди земельної ділянки в даний час відіграють важливу роль в розбудові економічно розвинутої української держави, а також в забезпеченні прав учасників земельних відносин.

Основу нормативного регулювання відносин оренди землі в нашій державі становлять Конституція України [1], Земельного кодексу України [4], Закон України від 02.10.2003 р. № 1211-IV "Про оренду землі"[16], а також ряд інших нормативно-правових актів.

За відсутності в зазначених нормативних актах заборони щодо передання в оренду окремих категорій земель, у строкове користування можуть передаватися земельні ділянки всіх категорій, визначених у Земельному кодексі України [4].

Обґрунтовуючи розмежування сфери дії цивільного та спеціального законодавства в частині регулювання договорів на використання природних ресурсів, В. Семків зазначає, що "норми земельного законодавства є спеціальними щодо норм Цивільного кодексу України і пріоритетними у використанні, в той же час вони є загальними щодо норм нормативно-правових актів про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря в частині об'єктивного існування взаємозв'язку природних об'єктів із землею" [109, с. 5].

Так, за договором оренди земель водного фонду, у комплексі із земельною ділянкою надаються в користування водні об'єкти [2]. На договірних засадах використання лісових ділянок передаються в довгострокове тимчасове користування ліси [6], також у порядку, встановленому земельним законодавством, надаються земельні ділянки для потреб, пов'язаних із користуванням надрами [5]. Положення Цивільного кодексу України визначають загальні засади передання майна в найм і через те поширюються на окремі його види та найм окремих видів майна, але вони будуть застосовуватись тільки в тому випадку, якщо відсутні відповідні норми земельного законодавства, оскільки договірні конструкції щодо оренди землі в доктрині права віднесено до категорії договорів оренди природних ресурсів [7].

Крім законодавчої бази важливими для врегулювання питань оренди землі є підзаконні нормативно-правові акти, зокрема: Указ Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" [49], постанова Кабінету Міністрів України, якою затверджено Типовий договір оренди землі [40], Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, яким затверджено Типовий договір оренди земельної частки (паю) [43], а також ряд інших підзаконних нормативно-правових джерел.

Право оренди землі - це особливий вид земельних правовідносин, суб'єктами яких є орендодавці (власники землі) та орендарі, з особливим об'єктом оренди - земельною ділянкою. Земельним кодексом України визначено земельну ділянку як об'єкт права, а саме: частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [4]. Отже, земельна ділянка завжди конкретна, має певні ознаки, які дозволяють вичленити її із загальної маси землі.

Зауважимо, що нормативне визначення поняття "оренда землі" міститься в Законі України "Про оренду землі", де під орендою землі розуміється засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. [16]

Так, кожен окрему земельну ділянку можна визначити за трьома складовими, або критеріями:

1. Межі земельної ділянки, позначені на місцевості та закріплені межовими знаками, при чому вона має бути визначений конкретний розмір земельної ділянки.
2. Місце розташування. Передбачає не лише розміщення, а й координати земельної ділянки, визначені за так званими кутами повороту (вершинами багатокутника, яким є земельна ділянка) у прив'язці до геодезичної мережі.
3. Права на земельну ділянку. Ці права включають не лише речове право на землю (власність, постійне користування, оренда, сервітут, емфітевзис, суперфіцій), але й правовий режим земельної ділянки згідно з категорією, до якої вона належить, встановлені та існуючі для цієї ділянки обмеження (обтяження).

Правовідносини, що виникають з приводу оренди землі, опосередковуються укладанням договору. Невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки є план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду; 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; проект відведення земельної ділянки в разі його розроблення згідно із законом, зокрема, якщо земельна ділянка передається в оренду зі зміною її цільового призначення. У разі, якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи. Варто відзначити що, відсутність указаних документів може бути підставою для визнання договору недійсним.[58, с. 49]

Крім того, відповідно до чинного законодавства обов'язковою є державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. На жаль, враховуючи зміни в законодавстві, які відбулися протягом останніх років, у сфері земельних відносин виникла ситуація, коли земельні ділянки були передані у власність громадянам України та видані їм відповідні державні акти на право власності, однак такі ділянки не зареєстровані в Державному земельному кадастрі та не мають кадастрового номера.

Зокрема, для укладення договору оренди землі необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку в кадастрі, після чого зареєструвати право власності на неї в Державному реєстрі прав на нерухоме майно і лише потім можливе укладення договору та реєстрація за орендарем право оренди.

Необхідною умовою дійсності договору оренди земельної ділянки є дотримання усіх істотних умов, до яких належать умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [7].

Зокрема, Законом України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди повинен містити такі істотні умови як об'єкт оренди, де вказується кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування та розмір, строк дії договору, який не може перевищувати 50 років, а для земель сільськогосподарського призначення не може бути менше 7 років, та оренду

плату з зазначенням її розміру, форми платежу, порядку перегляду. Зазначений перелік істотних умов договору оренди землі обов'язково має бути відображений у договорі оренди землі. [16]

Також науковці зазначають розширений перелік істотних умов договору оренди землі, якими є об'єкт оренди землі (місце розташування та розмір земельної ділянки, її кадастровий номер); строк дії договору оренди землі (який не може перевищувати 50 років та встановлюється угодою сторін); орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату (проте вона не може встановлюватись нижче регульованої законодавством ставки); умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду (повинно відповідати умовам договору та вимогам земельного законодавства); умови збереження стану об'єкта оренди; умови й строки передачі земельної ділянки орендарю (передача здійснюється шляхом підписання сторонами акта прийому-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди землі); умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (наприклад, право земельного сервітуту); визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [85, с. 246–247].

Щодо розміру орендної плати за орендовані земельні ділянки, то законодавством він не встановлений, однак врегульований мінімальний розмір такої плати, що надає можливість орендодавцю і орендарю вільно домовлятися і закріплювати в договорі оренди результати цієї домовленості, які повинні ґрунтуватися на паритетних засадах і бути взаємовигідними для двох сторін.

Змістом правовідносин щодо оренди землі є права та обов'язки орендаря та орендодавця, які встановлені договором та передбачаються в Законі України "Про оренду землі".

З переліку прав, передбачених Законом України "Про оренду землі", впливає, в першу чергу, що орендодавець має правомочність вимагати забезпечення орендарем цілісності та якості земельної ділянки, охорони земель та цільового використання, а також отримання орендодавцем доходу від оренди земельної ділянки.

Оскільки основною метою оренди земельної ділянки є отримання прибутку від неї, тому, в свою чергу, орендар земельної ділянки має правомочності на здійснення господарської діяльності на цій земельній ділянці, використовувати земельну ділянку для отримання продукції та доходів, покращувати стан земельної ділянки в економічних цілях. Разом з тим, при здійсненні своїх правомочностей використання земельної ділянки повинно відповідати умов договору та вимогам законодавства щодо режиму використання землі та збереження її цілісності та функціонального призначення.

Проте це все не завжди забезпечує дотримання прав орендарів через природно нерівні умови орендарів та орендодавців в економічному сенсі. Тому ми вважаємо за необхідне надати орендодавцеві право контролю за використанням земельної ділянки та закріпити в законодавстві можливість та процедуру звернення до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в разі погіршення якості земельної ділянки.

Отже, аналіз норм чинного законодавства, дає підстави визначити основні юридичні ознаки, що притаманні правовідносинам, які виникають з приводу оренди землі в Україні, зокрема:

- 1) заснованість оренди землі на договірній формі правовідносин;
- 2) оренда землі складається з правомочностей орендаря на володіння і користування земельною ділянкою;
- 3) відсутність права розпоряджатися земельною ділянкою;
- 4) оренда землі є платною, держава врегульовує мінімальні ставки оренди землі, проте надає можливість узгодження між сторонами плати за оренду;

- 5) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування;
- 6) об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, що перебуває у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності;
- 7) оренда землі здійснюється задля проведення підприємницької та інших видів діяльності орендарем;
- 8) обов'язкова державна реєстрація права на оренду землі;
- 9) зобов'язання орендаря використовувати земельну ділянку за призначенням, що вказане в умовах договору та відповідно до вимог земельного законодавства.

Крім того, ми поділяємо думку Н.Ільницької, яка також виділяє ще й інші, додаткові юридичні ознаки оренди земель, зокрема:

- а) це — окрема форма землевикористання;
- б) орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України;
- в) орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи;
- г) оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки.[76, с. 11]

Провівши детальний аналіз, ми вважаємо що, поширення інформації щодо законодавчих умов оренди землі та прав орендарів та орендодавців земельних ділянок, розробка типових договорів оренди та реєстрація договорів оренди з більш тривалим терміном дії призведуть до зниження порушень прав орендарів та орендодавців, зменшить кількість судових спорів і завдяки більшій прозорості та впевненості в тому, що досягнуті результати є справедливими для обох сторін-учасниць, принесуть користь як учасникам цих відносин так і державі загалом.

Тому зазначимо, що необхідно аби Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру організувала юридичну роз'яснювальну кампанію на місцях серед землевласників щодо їх прав та обов'язків як орендодавців.

Також доцільно привести законодавство щодо оренди землі у відповідність до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" [9], що надасть можливість активно розвиватись оренді землі. Ми так само вважаємо за необхідне надати орендодавцеві право контролю за використанням земельної ділянки та закріпити в законодавстві можливість та процедуру звернення до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в разі погіршення якості земельної ділянки.

3.2 Особливості договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд передбачено в главі 58 ЦК України в § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди». У ЦК України 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 ГК 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.

Спеціальними у ЦК України є норми параграфу 4 глави 58 щодо форми договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (ст.793), державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі

договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (ст.794), передання будівлі або іншої капітальної споруди у найм (ст.795), надання наймачеві права користування земельною ділянкою (ст.796), а також щодо плати за користування (ст.797). Слід погодитись з О.В. Регурецькою, яка слушно зауважує, що законодавець у такий спосіб встановлює спеціальні правила для оренди будівель, інших капітальних споруд (їх частин), які відрізняються від загальних норм про найм (оренду), закріплених у ст.ст.759–786 ЦК України [106, с. 4].

У Цивільному кодексі України використано поняття «будівля, інша капітальна споруда», але не надано визначення та не розкрито його змісту. За загальним правилом, закріпленим у ст. 760 ЦК України, предметом договору найму є річ, визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ) [7]. Будівля як нерухомість, має певну супроводжувальну документацію, що містить її функціональне призначення, план, розташування на земельній ділянці тощо. Ці документи передаються наймачеві разом з будівлею для ефективного використання об'єкта за призначенням [129, с. 200, 201].

Відомі цивілісти М.І. Брагінський та В.В. Вітрианський додатково зазначають, що коли йде мова про будівлі та споруди, беруть до уваги тільки об'єкти, що створені людьми (штучно зведені). Ця ознака дозволяє розмежувати будівлі та споруди з об'єктами нерухомості, які є такими за своєю природою (гори, скелі тощо). Крім того, про будівлі та споруди як об'єкти нерухомості можна говорити лише у тому випадку, якщо вони «прив'язані» до окремої земельної ділянки. При цьому зв'язок будівлі (споруди) із земельною ділянкою повинен бути настільки міцним (фундаментальним), що переміщення вказаного об'єкта нерухомості без неспіврозмірних збитків для його призначення виявилось б неможливим. Ця ознака дозволяє відмежувати будівлі та споруди від інших будов та конструкцій (палаток, кіосків тощо), які взагалі не належать до об'єктів нерухомості. Поза тим, будівлею (спорудою) визнається лише такий об'єкт нерухомості, який є самостійним (таким, що стоїть відсторонено, окремо

розташованим). За цією ознакою будівлі та споруди відрізняють від таких об'єктів нерухомості, як житлові та нежитлові приміщення, вбудовано-прибудовані приміщення. Нарешті, до будівель (споруд) належать лише такі об'єкти нерухомості (будови), зведення яких закінчено та вони вже використовуються або можуть бути використані за прямим призначенням [56, с. 513–514]. Таким чином, будівлі використовуються як об'єкти орендних відносин лише після прийняття їх в експлуатацію – як результат завершеного будівництва, технічної й державної реєстрації у встановленому порядку [84, с. 77].

При оренді будівлі або споруди передбачається передача як самої будівлі або споруди, так і прав на ту частину земельної ділянки, яка зайнята цією нерухомістю і необхідна для її використання. Це пояснюється тим, що неможливо використовувати будівлю або споруду без права користування земельною ділянкою, яка під нею знаходиться і безпосередньо прилягає до неї. Право орендаря на земельну ділянку залежить від того, яке саме право має на нього орендодавець (власності, оренди тощо). Частина 1 статті 796 ЦК України передбачає надання наймачеві за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди права користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також права користування земельною ділянкою, яка прилягає до об'єкту оренди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму [7]. Таким чином, до складу об'єкту оренди входить і прилегла земельна ділянка у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди.

Форма договору оренди теж має суттєве значення. Так, за ч.1 ст. 793 ЦК України договір найму (оренди) будівлі чи іншої капітальної споруди укладається в письмовій формі. Якщо його укладено на строк понад один рік, він підлягає нотаріальному посвідченню, а в разі укладення його на один рік і більше – ще й державній реєстрації. Недотримання вимог закону про нотаріальне посвідчення договору призводить до того, що цей правочин визначається нікчемним у силу ч. 1 ст. 220 ЦК України, тобто його недійсність прямо встановлено законом і визнання його недійсним не вимагається [134, с. 32].

Якщо сторони забажають нотаріально посвідчити договір найму (оренди), питання все одно виникатимуть (приміром, з якого моменту договір оренди будівлі чи іншої капітальної споруди набирає чинності). Згідно з ч. 1 ст. 795 ЦК України передача наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформлюється відповідним документом (актом), що підписується сторонами договору. Із цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено цим правочином [134, с. 32].

Водночас варто пам'ятати, що договір, який підлягає державній реєстрації, вважається укладеним з моменту здійснення останньої. Тому другий варіант визначення моменту укладення договору оренди полягає у визнанні такого моменту в державній реєстрації. При цьому реєстрація договору найму будівлі може здійснитися лише за наявності попередньої державної реєстрації прав на цей об'єкт [129, с. 202].

Третім варіантом є визнання договору оренди укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами його тексту відповідно до ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Треба звернути увагу на те, що цю статтю можна й обійти, зазначивши в тексті договору, що положення цього Закону не поширюються на дані правовідносини, якщо йдеться про оренду майна, яке належить особі на праві приватної власності [102, с. 42].

Отже, договір оренди з точки зору різних нормативних актів є укладеним одночасно з моменту і підписання, власне, договору, і державної реєстрації, і підписання акта прийому-передачі. Парадоксально, але це факт. Отже, залишається не зрозумілим, які ж норми в даному випадку повинні мати більшу силу [134, с. 32].

М.К. Галянтич вказує, що за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві будівлю або іншу капітальну споруду (її окрему частину) у користування за плату на певний строк [68, с. 248].

І.І. Позовом зроблено спробу дати визначення договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд. Він вказує, що за договором найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець, орендодавець), передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину) у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами [104, с. 128].

Н.В. Хащівська вказує, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди є двостороннім, взаємним, консенсуальним та оплатним, укладається у письмовій формі [118, с. 39]. Варто приєднатися до цих позицій за пропонувати власне розуміння поняття та характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

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; під час укладання договору відбуваються наслідки, що мають виключно цивілістичне 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. Підсумовуючи, зазначимо таке:

1. Детальна правова регламентація договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд подана в главі 58 ЦК України в § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди», у ГК України її не встановлено.

2. Під час укладання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд відбуваються наслідки, що мають виключно цивілістичне розуміння (користування нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою). Користування

об'єктом завжди задовольняє приватний інтерес, незважаючи на суб'єкта задоволення потреби в такому користуванні.

3. Цей договір може самостійно породжувати певні наслідки, що не передбачені законодавством, і цивільне законодавство стимулює такий стан породжуваних відносин.

4. Під час укладання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд формуються горизонтальні – приватні відносини.

Виходячи із цього, можна цілком аргументовано стверджувати, що юридична природа договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд повинна визначатися як цивілістична. Безумовно, у цьому напрямі досліджень можуть виникати різні погляди, і така позиція є лише спробою розмежування цивілістичного та господарського регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. Однак, незважаючи на можливі різні позиції, вважаємо, що договірні відносини повинні розумітися виключно як цивілістична категорія.

Договір оренди нежитлового приміщення, споруди, будівлі – є широкою категорією, що охоплює різні за розуміння об'єкти та поділяється на самостійні договори: договір оренди будівлі, договір оренди споруди, договір оренди нежитлового приміщення. За цим договором нежитлові приміщення, будівлі, споруди передаються у тимчасове, платне користування. Цей договір є двостороннім, оплатним, консенсуальним. Характеристика цього договору будується на загальній характеристиці будь-якого цивільного договору. Це пов'язано з тим, що видова конструкція будь-якого договору має прив'язку до загальних ознак, видів цивільного договору.

Для індивідуального цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд властива самостійність у виборі умов договору, що є проявом диспозитивності у цивільному законодавстві. Однак, вибір форма цього договору не залежить від волі учасників, оскільки у п. 1 ст. 793 ЦК України встановлено правило, що договір найму будівлі або іншої капітальної

споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі; договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню [7].

Тому, пропонуємо розмежувати поняття: будівля, споруда, нежитлове приміщення за метою використання та за стандартами будівництва. При цьому нежитлове приміщення є елементом більш широкої категорії будівлі. Встановлено, що капітальна споруда, у розумінні ЦК України, є об'єктом, що має фундаментну прив'язку до земельної ділянки та відповідні будівельні характеристики, що надають можливість експлуатації об'єкту понад тридцять років. Єдиними ознаками для будівлі, споруди, нежитлового приміщення є зв'язок із земельною ділянкою; вони є будівельною конструкцією.

3.3 Особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства

Питання отримання прибутку від оренди підприємства залежить від здійснення певної діяльності, результати якої мають користуватися попитом на ринку. Запровадження такої діяльності передбачає наявність відповідного майна: земельних ділянок, споруд, устаткування, оборотних активів тощо. Оскільки правовий режим такого майна може різнитися, то для спрощення процедур його відчуження законодавець ввів термін «єдиний майновий комплекс».

Основним проблемним моментом у разі відчуження єдиного майнового комплексу є наявність «двоякості» у тлумаченні цього поняття. З метою встановлення різниці між цими категоріями, необхідно розтлумачити їх зміст, тобто визначити поняття.

ЦК України підприємство розуміється як єдиний майновий комплекс, до складу якого 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 [7]. Юридична конструкція «єдиний майновий комплекс підприємства» вживається не лише у ЦК України, а також у ГК України, законі України «Про приватизацію державного майна», Положенні про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства тощо.

Законом України «Про приватизацію державного майна» [20] єдиний майновий комплекс визначається як власне підприємство. Наряду з юридичним поняттям «єдиний майновий комплекс» у законодавстві України використовується також поняття «цілісний майновий комплекс».

Положення про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства [30], замість терміну єдиний майновий комплекс використовує конструкцію «цілісний майновий комплекс», що визначається як структурний підрозділ, який в установленому порядку виділяється як самостійний об'єкт правовідносин.

Юридична конструкція «цілісний майновий комплекс» вживається і в ч. 3 ст. 63 ГК України [3], де він визнається нерухомістю і може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод, на умовах і в порядку, визначених ГК України та законами, прийнятими відповідно до нього.

В законодавстві України використовуються різні терміни щодо цього правового явища: і просто «підприємство», і «єдиний майновий комплекс», і «цілісний майновий комплекс». Недосконалість українського законодавства полягає в тому, що поняття «єдиний майновий комплекс підприємства» пов'язано з переходом українського законодавця від розуміння під підприємством виключно суб'єкта правовідносин до розуміння підприємства і як об'єкта правовідносин. Так, введення поняття єдиного майнового комплексу не супроводжується його однозначним відмежуванням його від поняття «юридична особа», оскільки єдиному майновому комплексу притаманні ознаки юридичної особи, а саме, індивідуальна визначеність, здатність вступати у правовідносини від свого імені,

мати цивільну правоздатність та дієздатність. Похідною ознакою від можливості юридичної особи вступати у правовідносини є її майнова відокремленість, оскільки вона відповідає перед контрагентами всім належним їй майном [67, с. 38].

Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [33] цілісні майнові комплекси визначаються як об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність і водночас вказує, що цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їхні структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Неоднозначно питання врегулювання єдиного майнового комплексу з точки зору одночасного розуміння як суб'єкта правовідносин, так і як об'єкта правовідносин зустрічається і у інших законодавчих актах держави. Так, ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] передбачено, що цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. Тобто, єдиний майновий комплекс визначається як об'єкт правовідносин оренди.

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 [82, с. 10].

Приблизний перелік істотних умов цього договору містить Типовий договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) [41]. Проте сторони договору можуть визначити також інші умови в договорі, що передбачається диспозитивністю цивільного та господарського права.

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 [81, с. 288].

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. Відповідно, варто погодитись із С. Кривобоком, який зазначає, що орендодавець – власник підприємства, і орендар – суб'єкт підприємницької діяльності, фізична чи юридична особа, які обізнані з конкретним видом підприємницької діяльності (видами діяльності), яку (які) за допомогою підприємства здійснював орендодавець цього підприємства [82, с. 12]. Враховуючи, що єдиний майновий комплекс завжди використовують для здійснення підприємницької діяльності, то орендарем має бути юридична або фізична особа, яка є суб'єктом підприємницької діяльності.

У ч. 2 ст. 191 ЦК України вказано, що до складу 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.

В той же час, згідно з ч. 1ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», цілісний майновий комплекс є господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання [15].

Враховуючи вище перераховане, слід розглядати ці поняття як тотожні, оскільки посилення норми ЦК України на те, що до складу комплексу входять всі види майна, призначені для діяльності підприємства, змістовно повністю відповідає визначенню, наведеному в Законі України «Про оренду державного і комунального майна», адже завершеним виробничий цикл може бути тільки за умови наявності всіх видів майна, необхідних для такої діяльності.

З позицій цивільного права єдиний майновий комплекс є об'єктом, а з господарського - суб'єктом правовідносин. Отже, ЦК України оперує юридичною конструкцією єдиний майновий комплекс, тобто розглядає підприємство як певну узгоджену сукупність майна. Натомість, зазначений Закон України «Про оренду державного і комунального майна» застосовує юридичну конструкцію «цілісним комплексом є господарський об'єкт», що автоматично вказує на майнову природу комплексу, який знаходиться у власності суб'єкта господарювання [15].

Тлумачення поняття «єдиний майновий комплекс», закріпленого в законодавстві України, дає можливість виділити основну ознаку такого комплексу - завершений цикл виробництва. Виробництво не може здійснюватися без залучення відповідних основних засобів підприємства, наприклад устаткування. Устаткування за своїм правовим режимом є рухомим майном, з чого виникає проблема щодо можливості його державної реєстрації в складі єдиного майнового комплексу як об'єкта нерухомості. Проте необхідно виходити з того, що устаткування не розглядається окремо від інших елементів єдиного майнового

комплексу, воно є їх складовою частиною, тому є доцільним визначити всі об'єкти майна, які входять до складу комплексу, а нотаріус при посвідченні договору оренди зобов'язаний перевірити правовстановлюючі документи на визначені об'єкти. Слід також зазначити, що права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу, підлягають окремій державній реєстрації відповідно до абз. 2 ч.3 ст. 191 ЦК України [7].

Тлумачення поняття «єдиний майновий комплекс», закріпленого в законодавстві України, дає можливість виділити основну ознаку такого комплексу - завершений цикл виробництва. Виробництво не може здійснюватися без залучення відповідних основних засобів підприємства, таких як земельна ділянка та устаткування.

Як висновок, виходячи з аналізу існуючої нормативно-законодавчої бази, слід передбачити:

- обов'язкове попереднє ознайомлення потенційних орендарів з об'єктом оренди, документально оформлюючи зазначені дії, з метою отримання повної інформації як про стан об'єкта, так і про умови його використання;
- внесення завдатку для участі в конкурсній процедурі, який не повертатиметься переможцю конкурсу в разі відмови від укладення договору оренди;
- у разі відмови від укладення переможцем конкурсу договору оренди можливість визнання новим переможцем конкурсу того учасника, остання пропозиція якого була найбільшою з пропозицій інших учасників конкурсу;
- розміщення в офіційних друкованих засобах масової інформації оголошення про намір передати майно в оренду, після одержання згоди від органу управління, для визначення попиту на об'єкт. Після спливу 10 робочих днів після розміщення оголошення, у разі надходження лише однієї заяви, конкурс не проводити і договір оренди укладати із заявником. Із надходженням двох і більше заяв оголошувати конкурс на право оренди.

3.4 Правова природа, зміст, порядок укладення та припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна

При становленні ринкової економіки на Україні відбувається складний процес переходу до товарно-грошових відносин. Дані відносини передбачають і багатоманітність форм власності на різні об'єкти, перш за все на засоби виробництва. У зв'язку з цим у державі відбувається процес приватизації державного майна. Проте не завжди у фізичних та недержавних юридичних осіб є фінансова можливість придбати той чи інший об'єкт державної власності, який не достатньо ефективно використовується державою.

Протягом останніх років держава приймала низку нормативно-правових актів у сфері орендних відносин з метою їх упорядкування. Але незважаючи на такі дії, сучасна нормативно-законодавча база, яка регулює відповідну сферу, характеризується певною суперечливістю. Відтак це негативно впливає на розвиток економічних та юридичних складових оренди державного майна.

При укладанні договору оренди державного та комунального нерухомого майна виникає ряд питань, пов'язаних із визначенням істотних умов даного договору. Щодо істотних умов договору оренди державного та комунального майна, то вони визначені у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [15]. Так, стаття 10 вищезгаданого Закону до них відносить:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;

- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Предметом договору оренди, у тому числі, може бути цілісний майновий комплекс державного підприємства, його структурного підрозділу [89, с.311]. Ч.1 ст.4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] цілісний майновий комплекс визначений як господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Із сенсу конструкції даної статті можна зробити висновок, що цілісний майновий комплекс в якості предмета договору оренди розглядається як сукупність основних засобів підприємства. Визначення основних засобів наведено у Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [25]. До них відносяться матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів і послуг, надання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік). Більш правильно було б вживати замість терміну «основні засоби» термін «основні фонди».

За своїм складом основні фонди підприємства не є однорідними. Їх можна підрозділити на наступні групи майна: а) будівлі і споруди; б) устаткування і транспортні засоби; в) інструменти, за деяким винятком. У силу своєї

неоднорідності вони пов'язані один з одним, будучи технологічно пов'язаною і такою, що забезпечує виконання єдиного виробничого циклу, сукупність матеріально-речових цінностей.

У більшості випадків цілісний майновий комплекс пов'язаний із землею. Відповідно до ст.ст. 7–12 Земельного кодексу України [4], державним підприємствам земельні ділянки надаються місцевими Радами для розміщення на ньому свого майна. Отже, земельна ділянка надається не цілісному майновому комплексу, як про це вказано у визначенні цілісного майнового комплексу, а державному підприємству. Правильніше було б визначити цю частину поняття, як «розташований на спеціально відведеній для його розміщення земельній ділянці».

Володіння і користування подібними об'єктами припускає наявність у орендаря певних прав і відносно земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Вважається, що до орендаря переходить на строк оренди нерухомого майна право користування земельною ділянкою, на якій ця нерухомість розміщена.

Необхідно відзначити, що наступною істотною умовою договору оренди державного та комунального нерухомого майна є орендна плата. Орендар зобов'язаний виплати орендну плату за використання орендованого майна тільки після передачі йому об'єкту оренди орендодавцем. Цю ж позицію займає і М.І. Брагінський, відзначаючи, що «оплатність не означає і навіть не передбачає у вигляді загального правила неодмінно еквівалентного надання обох сторін» [55, с.314].

Як зазначалося нами раніше, це дозволяє зробити висновок, що оплатність при оренді державного та комунального нерухомого майна не обов'язково повинна збігатися за обсягом з еквівалентністю надання, тобто вартість обмінюваних благ, не обов'язково має бути рівною [88, с. 41].

Відповідно до ч.1 ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату, незалежно від наслідків господарської діяльності.

Орендна плата є частиною прибутку, яка може бути отримана орендарем від використання взятого ним в оренду майна. Орендар використовує майно державного підприємства для діяльності, як правило, підприємницької, яка пов'язана з певним ризиком. Він може не отримати прибуток, і навіть зазнати збитків. Але це не звільняє його від виконання обов'язку внесення орендної плати, оскільки вона вноситься в обов'язковому порядку.

В Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [15] зазначено, те що якщо орендар визначається на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачений більший розмір орендної плати, а також відсутність граничного рівня плати за оренду нерухомого і індивідуально визначеного майна. Орендна плата розраховується на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 [24]. У п.7 даної Методики встановлено її можливий найнижчий рівень: розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менш як 7 відсотки вартості орендованого майна.

Оскільки орендна плата, перш за все, покликана компенсувати втрати власника у зв'язку з позбавленням його можливості використовувати майно для своїх виробничих потреб, вилучати з нього корисні властивості, до її складу не включається плата за послуги, які згідно з договором оренди зобов'язується надати орендодавець, і витрати на утримання орендованого майна. Такі суми сплачуються орендарем окремо.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [15] встановлено три форми орендної плати: 1) грошову форму; 2) натуральну форму; 3) грошово-натуральну форму.

Орендна плата, як правило, вноситься орендарем у вигляді періодичних грошових платежів. За згодою сторін вона може встановлюватися в натуральній

або грошово-натуральній формі. В тому випадку, якщо одна із сторін заперечує проти вказаних форм орендної плати, у господарського суду відсутні правові підстави для задоволення вимог іншої сторони про застосування таких форм орендної плати.

При натуральній формі у якості орендної плати орендар передає орендодавцеві вироблену ним продукцію, надає послуги, виконує яку-небудь необхідну роботу. Як вірно наголошується деякими авторами, загальним для всіх видів натуральної форми орендної плати є те, що кожен з них, маючи свою власну вартість, передбачає заздалегідь узгоджену сторонами грошову оцінку, яка служить еквівалентом передачі продукції, виконання робіт, надання послуг [112, с. 15].

Недоліком натуральної форми орендної плати є той факт, що на практиці часто має місце штучне завищення вартості продукції, що надається як орендна плата, виконання робіт, надання послуг.

Отже, грошово-натуральна форма орендної плати є синтезом, розглянутих грошової і натуральної форм і тому, принципових особливостей не має. Орендна плата в натуральній і в грошово-натуральній формі може мати місце в тому випадку, якщо об'єктом оренди виступає нерухоме і окреме індивідуально визначене майно. Якщо ж об'єктом оренди є цілісний майновий комплекс державного підприємства або його структурного підрозділу, то орендна плата може вноситися тільки в грошовій формі.

Хоча орендна плата встановлюється в договорі на весь строк його дії, це не означає, що вона є незмінною величиною. Законом передбачено порядок і підстави зміни орендної плати. У ст.21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] визначає, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Наявність приведених вище обставин ще не говорить про те, що при їх виникненні орендна плата підлягає зміні. Як підстава для зміни орендної плати вони виступають в тому випадку, якщо про це є вимога однієї зі сторін. В тому випадку, якщо подібної заяви немає, презюмується, що з подібним становищем згодні і орендодавець, і орендар, а, отже, і розмір орендної плати не змінюється.

Погіршення об'єкту оренди обумовлює те, що падає ефективність використання орендованого майна. Для того, щоб у орендаря виникло право вимагати зміни орендної плати внаслідок погіршення об'єкта оренди необхідно дві умови: 1) погіршення об'єкту оренди має бути наслідком незалежних від орендаря обставин; 2) погіршення об'єкта оренди має бути істотним.

Тепер розглянемо таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства як строк. У ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] встановлені положення, що регулюють строк договору оренди, зокрема, ч.1 ст.17 встановлює, що термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Зі змісту норми видно, що законодавець надає можливість орендареві і орендодавцеві самим визначити початок і кінець існування у часі орендного правовідношення, підставою якого є укладений між ними договір оренди. Сторони вільні у визначенні строку договору оренди. Проте, незважаючи на це, термін, відповідно до ст.10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] є істотною умовою договору оренди і має бути чітко визначений, оскільки відсутність в договорі чітко визначеного терміну тягне за собою визнання його недійсним. При цьому, на відміну від класичного майнового найму, для оренди державного майна взагалі і оренди майна державних підприємств зокрема, невизначеність строку оренди недопустима. Це продиктовано тим, що при невизначеності строку договору оренди кожна із сторін могла б відмовитися від нього у будь-який час, завчасно попередивши про це іншу сторону, що спричинило б нестабільність у відносинах сторін при оренді державного майна. При цьому, передусім, страждав би орендар, як слабша сторона у договорі.

Практика показує, що сторони при укладенні договору оренди віддають перевагу довгостроковій оренді, оскільки вона надає орендареві ширші можливості для залучення коштів на розвиток орендованого майна і підвищення ефективності використання майна державних підприємств.

Згідно зі ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15] термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. Необхідно підтримати підхід законодавця, щодо визначення мінімального строку договору оренди державного та комунального майна, особливо стосовно оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств і їх структурних підрозділів, а також нерухомого майна. Внесення цих змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (яке відбулося 15.12.2009 року) було необхідним у зв'язку з тим, що встановлення занадто нетривалого строку оренди майна державних підприємств створює шкідливе з соціально-економічної точки зору становище: у цьому випадку орендар втрачає упевненість у тому, що він встигне за час договору використати здійснені ним витрати на орендоване майно, а це означає, що орендар і не буде таких витрат робити, внаслідок чого, ефективність використання орендованого майна та його фізичний стан страждатиме.

При визначенні строку договору оренди сторони повинні зважати також на специфіку об'єкту оренди. Довгостроковій оренді необхідно віддати перевагу у тому разі, коли предметом договору оренди виступає цілісний майновий комплекс або нерухоме майно, маються на увазі окремі будови і споруди.

У тому ж випадку, коли йдеться про передачу в оренду таких об'єктів, як окреме індивідуально-визначене майно, перевагу, на нашу думку, слід віддавати короткостроковій оренді на строк до 5 років. У зв'язку з цим пропонується внести відповідні зміни до ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [15], виклавши частину першу її у наступній редакції «Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. Строк договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший

строк (зазначене положення не розповсюджується на договори оренди окремого індивідуально-визначеного майна)».

Незважаючи на внесення відповідних змін у деякі нормативно-законодавчі акти, практика показала, що механізм проведення конкурсів на право оренди державного майна потребує подальшого вдосконалення. Процедура передання державного майна в оренду досить складна і довготривала. Відповідно до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" [15] передбачено отримання від органу, уповноваженого управляти державним майном, дозволу на передання нерухомого майна в оренду, висновків про те, що об'єкт оренди не підпадає під критерії заборони до приватизації згідно зі ст. 5 Закону України "Про приватизацію державного майна" [20], умов договору оренди та кандидатур до складу конкурсної комісії.

Можна погодитися з думкою Н. Горлач та В. Дурицького, які вбачають відмінність між державними об'єктами оренди та їх аналогами, представленими на вторинному ринку нерухомості приватної форми власності, у кращому фізичному стані та широті вибору цільового використання останньої. Зазначені автори пропонують визначати єдиний базовий розмір орендної плати, який дорівнюватиме 20 відсоткам ринкової вартості нерухомості (за рік) та дасть змогу використовувати орендовані приміщення на свій розсуд для провадження необхідного орендарю виду діяльності та передавати об'єкт у суборенду. Як застереження – відсутність шкоди об'єкту і невідповідностей необхідним нормам законодавства та внутрішнім правилам балансоутримувача [63, с. 40-41].

Отже, виникає необхідність у більшій гнучкості системи, оскільки орендні відносини досить мінливі, адже намагаються пристосовуватися до ринкової економіки. Конкурсні умови передбачають певний напрям використання орендованого майна. Інколи з'являється потреба в процесі підприємницької діяльності оперативної зміни мети використання. Договірні відносини та законодавство такого не передбачає, адже конкурсними умовами зафіксовано певний розмір орендної плати відповідно до цільового використання. Вважаємо за

доцільне в умовах економічної кризи передбачити можливість і порядок внесення відповідних змін до договорів оренди.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Дослідження правового регулювання оренди майна було проведене на основі вітчизняного та зарубіжного законодавства, наукових розробок провідних вчених, що дало можливість сформулювати наступні висновки та пропозиції до законодавства:

1. Нерухомість є особливим об'єктом права власності, оскільки наділена специфічними рисами – сталий зв'язок із землею, особлива цінність, неможливість переміщення без знецінення та зміни її призначення, непоживність у процесі використання тощо. Саме вони вимагають визначення спеціальних правил, що регулюють участь таких об'єктів у майновому обороті. Поняття "оренди" за смисловим навантаженням є поліаспектною правовою категорією. Законодавець позначає цим поняттям: а) правовідношення між орендодавцем і орендарем щодо передання і користування майном за плату на певний строк; б) один із видів господарсько-торговельної діяльності; в) правовий режим майна суб'єкта господарювання.

2. Проведений аналіз концептуальних положень сутності оренди загалом та оренди нерухомого майна зокрема дає можливість зробити висновок про однобічний підхід з позицій юридичної, правової та договірної їхніх складових. Економічна складова відображає лише тимчасову передачу прав і передачу об'єкта оренди, а фінансова – зобов'язання орендаря сплачувати орендну плату та його право на отримання фінансових результатів від експлуатації об'єкта оренди. Усе це потребує формування нової вихідної концептуальної моделі розуміння оренди нерухомого майна, що ґрунтується на правових засадах та принципах, з урахуванням сучасних теоретичних підходів і методологічних змін у правовій науці та сутності державної власності.

3. Варто зауважити, що законодавець у нормативно-правових актах різних історичних періодів виділяв поняття "оренди". Це засвідчує наявність відносин

строкового користування майном та має власну сферу застосування для позначення цих відносин, яка, починаючи з 90-х років минулого століття, помічається в інтересах користувача, на задоволення яких скероване користування майном (йдеться про побутові та підприємницькі інтереси).

4. Підстави та порядок зміни чи розірвання договору оренди нерухомого майна визначені загальними положеннями про договір та положеннями про оренду і його окремі види. У випадку зміни суб'єктного складу, змісту (прав та обов'язків контрагентів), умов користування предметом договору тощо, якщо це не призвело до зміни моделі підвиду чи виду договору оренди, зберігається правова природа первісного зобов'язання. Передбачені в положеннях про оренду підстави розірвання договору на вимогу однієї з його сторін, зазвичай, зумовлені невиконанням обов'язків іншою стороною цього договору. Водночас, кожна з них має право відмовитись від договору оренди у випадках, визначених законом. Можливість орендодавця відмовитись від договору, якщо орендар не вносить плату за користування майном, не залежить від сплати орендарем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержанням ним повідомлення про відмову від договору.

5. Підсумовуючи аналіз нормативного регулювання укладання договору оренди майна, необхідно зауважити, що укладанню договору оренди державного та комунального майна передують низка організаційно-правових відносин. Обов'язковою переддоговірною стадією є проведення змагальних заходів (конкурсу, аукціону тощо), за результатами яких укладається договір оренди з учасником-переможцем. Щодо оренди приватної нерухомості, то законодавство не забороняє укладати відповідні договори на конкурентних засадах. У таких випадках регулювання проведення змагальних заходів визначатиметься договором між орендодавцем та їх виконавцем або положеннями відповідних нормативних актів. Слід на законодавчому рівні передбачити необхідність встановлення у договорі оренди строку його дії у випадку оренди капітальних споруд чи їх частин доцільно запровадити вимогу щодо встановлення точного строку дії договору,

оскільки можливість укладення такого договору на невизначений строк вступає у протиріччя з необхідністю нотаріального посвідчення договорів оренди капітальних споруд строком три і більше років.

6. Зважаючи на те, що переважна більшість видів договору оренди укладається стосовно нерухомих речей, як нам видається, доцільним було б виокремити підгрупу договорів оренди нерухомого майна на рівні ЦК України та закріпити визначення поняття договорів оренди нерухомого майна. У зв'язку з цим пропонуємо внести зміни до Глави 58 чинного ЦК України шляхом виокремлення у ній підгрупи договорів оренди нерухомого майна та закріплення поняття таких договорів в наступній редакції: "Договір оренди нерухомого майна — це договір, за яким одна сторона — орендодавець (власник або уповноважена ним особа) зобов'язується надати іншій стороні — орендареві за плату в тимчасове володіння і користування або користування земельну ділянку або об'єкт, який настільки міцно пов'язаний із землею, що переміщення його є неможливим без його знецінення та зміни його призначення, або інші об'єкти, на які законом поширюється режим нерухомої речі".

7. Відмінні ознаки договору оренди такі: виникнення договірних правовідносин за згодою сторін; передача майна орендодавцем не супроводжується переходом права власності на це майно до орендаря (за загальним правилом, орендоване майно передається у володіння і користування); тимчасовий характер володіння та (або) користування; оплатний характер; можливість орендаря привласнювати плоди, продукцію та доходи, отримані в результаті використання орендованого майна.

8. Враховуючи вищезазначений аналіз правової категорії "оренда землі", ми можемо запропонувати наступне визначення оренди землі як договірної форми передачі земельної ділянки, що перебуває у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності, у строкове користування, що складається з правомочностей орендаря на володіння і користування земельною ділянкою, без можливості розпорядження земельною ділянкою, задля проведення

підприємницької та інших видів діяльності орендарем, за умови використання земельної ділянки за призначенням, що підлягає обов'язковій державній реєстрації в установленому порядку. Необхідно внести зміни до частини 1 статті 24 Закону України "Про оренду землі", доповнивши її ще одним правом вимоги орендодавця від орендаря, а саме: "безперешкодного доступу до орендованої земельної ділянки для контролю за цільовим використанням земельної ділянки та забезпеченні її належного стану".

9. Встановлено, що капітальна споруда, у розумінні ЦК України, є об'єктом, що має фундаментну прив'язку до земельної ділянки та відповідні будівельні характеристики, що надають можливість експлуатації об'єкту понад тридцять років. Єдиними ознаками для будівлі, споруди, нежитлового приміщення є зв'язок із земельною ділянкою; вони є будівельною конструкцією. Пропонуємо змінити назву розділу 4 глави 58 ЦК України з «Найму будівлі або іншої капітальної споруди» на «Найм будівлі, споруди, нежитлового приміщення».

10. Незважаючи на внесення відповідних змін у деякі нормативно-законодавчі акти, практика стверджує, що механізм проведення конкурсів на право оренди державного майна потребує подальшого вдосконалення. Конкурсні умови передбачають певний напрям використання орендованого майна. Інколи з'являється потреба в процесі підприємницької діяльності оперативної зміни мети використання. Договірні відносини та законодавство такого не передбачає, адже конкурсними умовами зафіксовано певний розмір орендної плати відповідно до цільового використання. Вважаємо за доцільне в умовах економічної кризи передбачити можливість внесення відповідних змін до договорів оренди.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. — Редакція від 18.12.2017 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>
3. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. в ред. від 9 червня 2013 р. // Відом. Верх. Ради України. – 2003. – № 18, № 19–20, № 21–22. – Ст. 144.
4. Земельний кодекс України від 25.10.01 р. — Редакція від 07.03.2018 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Кодекс України про надра від 27 липня 1994 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/132/94-%D0%B2%D1%80>
6. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 р. — Редакція від 18.12.2017 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>
7. Цивільний кодекс України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-17 // Відомості Верховної Ради. – 2013. – № 36. – Ст. 472.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) закон України [прийнято Верхов.

Радою 12 лютого 2015 р. № 191-VIII]. — Редакція від 05.10.2016 [Електронний ресурс]:— Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/191-19>

10. Про внесення змін до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України від 06.10.2016 № 1669-VIII [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1669-19>

11. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7.07.2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції Закону № 1878-VI від 11.02.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

13. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 26.06.1997 № 400/97-ВР [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/400/97>.

14. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]: Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

15. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10 квітня 1992 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.

16. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV — Редакція від 04.06.2017 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

17. Про оренду та орендні відносини в СРСР: Указ Президії ВР СРСР від 7.04.1989 р. № 10277-XI (втратив чинність) // Відомості Верховної Ради СРСР. – 1989. – № 15. – Ст. 105.

18. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності: Закон України від 08.07.2011 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2012. - №18. - Ст. 157.

19. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805-III [Електронний ресурс] : Оф. сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.

20. Про приватизацію державного майна : Закон України від 04.03.1992 р. № 2163-XII [Електронний ресурс] : законодавча база Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

21. Про приватизацію майна державних підприємств : Закон України в редакції Закону від 4.03.1992 р. № 2163-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 348.

22. Про соціальні послуги: Закон України від 19.06.2003 р. № 966- IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 358.

23. Деякі питання оплати оренди державного майна: постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 316 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 26. – Ст. 866.

24. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (зі змінами) / затв. Постановою Кабінету Міністрів України : від 04.10.1995 р., № 786 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>.

25. Наказ Міністерства фінансів України «Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» : від 30.11.1999 р., № 291 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>.

26. Наказ Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності» від 09.08.2007 р., № 1329 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 65. – Ст. 2520.

27. Наказ Фонду державного майна України від 20.01.2010 р. № 43 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://document.ua/shodo-terminudiyi-dogovoriv-orendi-derzhavnogo-maina-doc10525.html>

28. Питання оренди земель: постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 р. № 1724 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 50. – Ст. 3338.

29. Положення про економічні та організаційні засади орендних відносин в СРСР: Постанова Ради Міністрів СРСР від 7.04.1989 № 294 [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_15548.htm

30. Положення про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства: Наказ Фонду державного майна України від 29 грудня 2010 р. № 1954. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>.

31. Про затвердження договорів оренди: наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 52. – Ст. 2281.

32. Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб: постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 2. – Ст. 100.

33. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 в ред. від 17 квітня 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua>.

34. Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду Державного майна України від 15.02.2013 № 201 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0346-13>

35. Про затвердження Положення про порядок оренди та оплати орендованих житлових приміщень у Державній прикордонній службі України:

наказ Адміністрації Держкордонслужби від 14.03.2007 р. № 185 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 24. – Ст. 1008.

36. Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах : Наказ Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 579 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1655-12>

37. Про затвердження Порядку оренди та оплати орендованих житлових приміщень у внутрішніх військах МВС України: наказ МВС України від 06.04.2009 р. № 150 // Офіційний вісник України. – 2009. – № 34. – Ст. 1194.

38. Про затвердження Порядку оренди та оплати орендованого житла у Державній спеціальній службі транспорту: наказ Мінтрансзв'язку України від 25.11.2008 № 1425 // Офіційний вісник України. – 2008. – № 98. – Ст. 3259.

39. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.09.2011 р. № 906 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-%D0%BF>

40. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України № 220 від 3.03.2004 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>

41. Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. за № 1774 і зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 21.12.2000 р. за № 931/5152 // Офіційний вісник України. – 2000 р. – № 52 – С. 229.

42. Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів: Наказом Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1656-12>

43. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0101-00>

44. Про Концепцію державної житлової політики: постанова Верховної Ради України від 30.06.1995 р. № 254/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27. – Ст. 200.

45. Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду: постанова Верховної Ради України від 31.10.1991 р. № 1767-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 53. – Ст. 795

46. Про надання в оренду із зміною цільового призначення земельної ділянки: постанова Кабінету Міністрів України від 06.01.2010 р. № 7 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 1. – Ст. 25.

47. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 49. – Ст. 2400.

48. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 роки: указ Президента України від 30.05.2001 р. № 372/2001 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – Ст. 986.

49. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

50. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України № 12 від 29.05.2013 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>

51. Рішення господарського суду Житомирської області від 10 грудня 2007 р. Справа № 16/2522 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>

52. Щодо нотаріального посвідчення договорів оренди цілісних майнових комплексів : Лист Міністерства юстиції України від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-09-19 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v5415323-09>

53. Бабенко М.В. Вирішення теоретичних засад цивільного обігу нерухомого майна // Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України. Науковий збірник. Серія: Право та державне управління. – 2012. – № 2. – С. 35 – 40.

54. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: [Текст]: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Станіслав Олександрович Бородовський; Прикарпатський національний ун-т ім. Василя Стефаника. – Івано-Франківськ, 2005. – 212 с.

55. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.

56. Брагинский М.И. Договорное право : в 5 т. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – 2-е изд., стер. – М. : Статут, 2011. – 780 с.

57. Великий енциклопедичний словник / За редакцією акад. НАН України Ю. С. Шемшученка. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична Думка»», 2007. – 992 с.

58. Вилегжаніна В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки / В. Вилегжаніна // Jurnalul juridic national: teorie ei practică. — Nr. 3/2(13) 2015 — С. 48-51

59. Витрянский В.В. Договорное право / В.В. Витрянский. – 4-е изд., стер. – М.: Статут, 2002. – 299 с.

60. Гайдуцький П. Аграрна реформа: необхідність прискорення / П.Гайдуцький // Урядовий кур'єр. – 1999. – 14 грудня.

61. Гайдуцький П. І. Оренда в агрокомплексі. Запитання і відповіді / П. І. Гайдуцький. – К. : Україна, 1991. – 207 с.
62. Гончаренко М. І. Речові права на нерухомість в зарубіжних правових системах // Українське право. – 1998. – № 1.
63. Горлач Н. Деякі питання у сфері оренди державного нерухомого майна / Н. Горлач, В. Дурицький // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2008. – № 5. – С. 37–41.
64. Гражданское и торговое право зарубежных государств : в 2 т. / отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – изд. 4-е, перераб. и доп. – М. : Международные отношения, 2004– . – Т. 1. – 2004. – 560 с.
65. Гражданское право Украины: [Учебник для вузов системы МВД Украины]: В 2-х частях. Часть 1 / А.А. Пушкин, В.М. Самойленко, Р.Б. Шишка и др.; под. ред.. проф. А.А. Пушкина, доц. В.М. Самойленко. – Х.: Ун-т внутр. дел; «Основа», 1996. – 440 с.
66. Гражданское уложение Германии : Вводный закон к Гражданскому уложению / науч. ред. А.Л. Маковский. – пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
67. Грибанов А. Предприятие: проблемы доктрины и законодательства / А. Грибанов // Хозяйство и право. – 2000. – № 5. – С. 36–41.
68. Договірне право України. Особлива частина : навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова та ін.. : за ред. О.В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
69. Дробовицкий Р. Нюансы проведения земельных аукционов по новому Закону / Р. Дробовицкий // [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/EA004108.html
70. Дьоміна О.О. До питання визначення поняття нерухомого майна в законодавстві зарубіжних країн / О.О. Дьоміна, І.С. Капуш // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – 2012. – № 4 (7). – С. 142–149

71. Єрмаков О.Ю. розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.

72. Збірник нормативних актів по реформуванню власності / За ред. В. Д. Гревцова; упоряд. Л. О. Артикульний (кер.). – К. : Урожай, 1993. – 416 с.

73. Земельне право України [Під ред. М.В. Шульги]. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 7.

74. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.:«Юрид. лит.», 1975. – 880 с.

75. Ібатуллін М. І. Удосконалення орендних відносин сільськогосподарських підприємств / М. І. Ібатуллін // Економіка АПК. – 2004. – № 4. – С. 43–48

76. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук: 12.00.06 / НАН України; Інститут держави і права ім.В.М.Корецького. – Київ, 2001. – 20 с.

77. Історія економічних учень : підруч. / за ред. В. Д. Базидевича. – К.. : Знання, 2004. – 1300 с.

78. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 1 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1168 с.

79. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1240 с.

80. Корнеєв Ю. В. Види права землекористування / Ю. В. Корнеєв, Р. О. Сиротенко // Публ. урядування : збірник. - 2016. - № 1. - С. 29-37.

81. Кравчук О.О. Питання удосконалення правового регулювання відносин пов'язаних з передачею в оренду державного майна / О.О. Кравчук // Держава і право. – 2011. – Вип. 51. – С. 283–289.

82. Кривобок С.В. Правочини з підприємством як єдиним майновим комплексом: автореф. дис. ...к.ю.н. за спеціальністю 12.00.03 / С.В. Кривобок. – Харків, 2008. – 20 с.

83. Лепех С. М. Підстави, порядок та правові наслідки відмови від договору / С. М. Лепех // Проблеми державотворення та захисту прав людини в Україні : матер. XI регіональної наук.-практ. конф. 3-4 лютого 2005 р. – Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2005. – 454 с.

84. Мірзоян А.А. Розвиток інституту послуг // Держава і право: 36. наук.пр.: Юрид. і політ. науки. – 2006. – Вип. 31. – С. 242 – 248.

85. Мірошніченко А.М. Земельне право України: [підручник] / А.М. Мірошніченко. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

86. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции : в 3 т. / Л.Ж. Морандьер. – М. : Иностранная литература, 1958– . – Т. 1. – 1958. – 742 с.

87. Мороз М. В. Щодо строку дії договору оренди майна державних підприємств / М. В. Мороз // Актуальні проблеми цивільного права: збірник тез міжнародної науково-практичної конференції (13-14 травня 2011 р., м. Харків). – 2011. – С. 333-335.

88. Морозова Ю.В. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд // Підприємство, господарство і право. 2017. №3 . С. 40-43.

89. Мороз О.В., Мороз М.В. Цілісний майновий комплекс як предмет договору оренди майна державних підприємств / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Право і безпека. – 2012. – № 3 (45). – С.310-314.

90. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України: 2-ге вид., перероб. і допов. / За заг. ред. Г. Л. Знаменського, В. С. Щербини; Кол. авт.: О. А. Беяневич, О. М. Вінник, В. С. Щербини та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 720 с.

91. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.
92. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – Т. 1. – 832 с.
93. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В.М. Коссака. – Вид. 2, змінене і доп. – К.: Істина, 2008. – 992 с.
94. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. – 2-ге вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – 1088 с.
95. Обіход О.М. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України //Науково-практичний журнал «Часопис цивілістики». 2017. №24. С. 20-26.
96. Основи аграрного підприємства / За ред. М. Й. Маліка. – К. : ІАЕ УААН, 2000. – 582 с.
97. Опанасенко О. В. Правове регулювання відносин оренди у сфері господарювання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / О. В. Опанасенко; НАН України, Ін-т екон.-прав. дослідж. - Київ, 2015. - 18 с.
98. Основи римського приватного права: Підручник / За заг. ред. В.І. Борисової та Л.М. Баранової . – Харків, 2007. – 224 с.
99. Основные институты гражданского права зарубежных стран / отв. ред. В.В. Залесский. – М. : Норма, 2009. – 1184 с.
100. Остапчук О. В. Актуальні питання дійсності договорів оренди нерухомого майна (за матеріалами практики господарських судів) [Текст] / О. В. Остапчук // Вісник господарського судочинства. – 2013. – № 6. – С. 165–173.
101. Паскевич Ю.В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти / Ю.В. Паскевич// Юридичний вісник. - 2013. - №3 (28). - С. 92-96

102. Пашутін Є. Особливості укладення договору оренди нерухомості // Юрид. радник. – 2006. – №5(13). – С. 39 – 42.

103. Підприємницьке право: Підручн. / За ред. О. В. Старцева: 2-ге вид., перероб. і допов. – К. : Істина, 2005. – 600 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ebk.net.ua/Book/PP/08-2.htm>

104. Позов І.І. Особливості правового регулювання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди / І.І. Позов // Часопис цивілістики. – 2015. – Вип. 18. – С. 124-130.

105. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. Я. Романів; НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. - Київ, 2015. - 19 с.

106. Регурецька О.В. Правове регулювання та нотаріальне посвідчення договору найму (оренди) / О.В. Регурецька // Довідник нотаріуса. – 2011. – №5. – С. 4-93.

107. Сапич В. І. Оренда як інструмент реалізації відносин власності на землю в аграрному секторі економіки / В. І. Сапич // Бізнес Інформ. - 2016. - № 1. - С. 201-206.

108. Селіванова І. А. Аналіз змін у законодавстві про оренду державного та комунального майна. Додаток до Науково-практичного коментаря Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / О. М. Вінник. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.

109. Семків В. В. Договори у сфері використання природних ресурсів: цивільно-правовий аспект [Текст]: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.03 / Віта Василівна Семків. – К., 2013. – 20 с.

110. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Семенька Олена Миколаївна. - Одеса, 2018. - 186 с.

111. Сісецька А. Нові аспекти реалізації права оренди земельних ділянок за наслідками реформування системи реєстрації прав на нерухоме майно [Текст] / А. Сісецька // Юридична газета. – 2013. – 19 листопада № 46-47. – С. 31-32.

112. Сухоставець І. В. Правове регулювання оренди державного майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / І. В. Сухоставець; НАН України, Ін-т екон.-прав. дослідж. - Київ, 2015. - 20 с.

113. Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання// Право України— 1998. №4. С. 10-15.

114. Томчишен С.В. Умови недійсності (нікчемності) та підстави визнання дійсними правочинів (договорів), які не відповідають вимогам щодо їх письмової форми / С.В. Томчишен // Вісник господарського судочинства. – К., 2010. – № 3. – С. 17–25.

115. Українська Радянська Енциклопедія. 2-е вид.; Головна ред. Української Енциклопедії. – К., 1982. Т. 8. – 528 с.

116. Усенко Я. Б. Методичні проблеми класифікації видів надання майна у тимчасове платне користування / Я. Б. Усенко // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1999. – № 12. – С. 32-35.

117. Федькин Л.О. Аренда земельных участков: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л.О. Федькин. – Краснодар: РГБ, 2006. – 206 с.

118. Хашівська Н.В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування : монографія / Н.В. Хашівська. – К. : Право України, 2013. – 196 с.

119. Цивільне право України : навч. посіб. / Ю.В. Білоусов, В.А. Ватрас, С.Д. Гринько та ін.; за ред. Р.О. Стефанчука. – К.: Правова єдність, 2009. – 536 с.

120. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник / С.С. Бичкова, І.А. Бірюков, В.І. Бобрик та ін.; За заг. ред. С.С. Бичкової. – 3-тє вид., змін. та допов. – К.: Алерта, 2014. – 496 с.

121. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.

122. Цивільне право України. У двох частинах. Частина 1. Підручник / За заг. ред. д-ра юрид. наук, проф. Шишки Р.Б. та канд. наук, доц. Кройтора В.А. – Х.: Вид-во Харківського нац. ун-та внутр. справ, 2008. – 516 с.

123. Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У двох томах / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – Т. 2. Особлива частина. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – 408 с.

124. Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У двох томах / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – вид. 2-ге, доп. і перероб. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – Т. 1. Загальна частина. – 696 с.

125. Цивільне право України: В 2-х томах. Т. 2. Підручник / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Є. О. Харитонова; канд. юрид. наук Н. Ю. Голубевої. – Х. : ТОВ «Одіссей», 2008. – 872 с.

126. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / За заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004 – Т. 1. – 480 с.

127. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / Д.В. Боброва, О.В. Дзера, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 1. – 720 с.

128. Цивільне право: навчальний посібник / За заг. ред. Р.О. Стефанчука. – К.: Наукова думка, 2004. – 448 с.

129. Цивільне право: навчальний посібник для студентів юридичних вузів і факультетів: у двох частинах / О.А. Підпригора ... [та ін.]; за редакцією О.А. Підпригори, Д.В. Бобрової. – Ч. 2. – К.:Вентурі,1996.– 480с.

130. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – 896 с.

131. Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 № 1540-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>.

132. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х. : ФО-П Лисяк Л. С., 2013. – 672 с.

133. Шаповалова О.І. Римське право: методичні матеріали для самостійного вивчення / О. І. Шаповалова. – Миколаїв: Вид-во МДГУ ім. Петра Могили, 2006. – 98с.

134. Швець Б. Проблеми оренди нерухомості юридичними та фізичними особами // Юрид. журн. – 2004. – №10(28). – С. 31 – 33.

135. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. / Шершеневич Г.Ф. - М.: Спарк, 1995. – 556 с.

136. Якименко М.А. Земельна оренда на Україні в період капіталізму / М.А. Якименко // Український історичний журнал. – 1991. – №2. – С. 54 -63.