

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ
КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ**

студентки 2 курсу, 4 мз групи,
спеціальності 081 «Право»,
спеціалізації
«Комерційне право»

_____ Євтушенко Тетяни Олександрівни

Науковий керівник

к.ю.н., доц.

_____ Пальчук Петро Миколайович

Гарант освітньої програми

д.ю.н., проф.

_____ Гончаренко Олена Миколаївна

Київ-2021

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ	
1.1. Поняття та кваліфікаційні ознаки оренди будівлі або іншої капітальної споруди.....	7
1.2. Правовий статус учасників правовідносин оренди будівлі або іншої капітальної споруди	16
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ	
2.1. Істотні умови та порядок укладання договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди	23
2.2. Правове регулювання виконання зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди.....	31
2.3. Підстави і порядок припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди	38
2.4. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди.....	49
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	64

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. На даному етапі економічного розвитку орендні відносини виступають важливою складовою функціонування та розвитку економічних суб'єктів країни, а також одним з найпоширеніших видів договірних правовідносин. Найм (оренда) майна є поширеною формою відносин у більшості сфер – чи це житлове питання людини, чи частина діяльності суб'єкта господарювання. Проникаючи в майже усі аспекти життєдіяльності, орендні відносини стають невід'ємною частиною сьогодення та потребують чіткої правової регламентації та регулювання.

Практика застосування оренди покликана задовольнити потреби обох сторін таких відносин. Для орендодавця надання майна (будівель, споруд, приміщень, засобів виробництва) в оренду дозволяє згенерувати додатковий дохід, особливо з тієї причини, що власник може мати такі об'єкти на своєму балансі, але не використовувати їх у своїй діяльності. У свою чергу орендар завдяки взятому у найм майну може використовувати його у своїй діяльності без витрат на придбання та набуття у власність таких об'єктів. Найбільшою популярністю з цих причин користується оренда будівель та інших капітальних споруд.

Не дивлячись на значну популярність, правове регулювання оренди будівлі або іншої капітальної споруди не містить значної кількості спеціальних норм у законодавстві, керуючись в основному нормами цивільного та господарського законодавства, що регулюють загальний найм (оренду) нерухомого майна. Проте зважаючи на особливість будівлі та капітальної споруди як підвиду нерухомого майна, питання його спеціального регулювання набуває більшої нагальності та потребує всебічного якісного дослідження.

В Україні питання оренди (найму) регулюється достатньо широким колом законодавчих актів, зокрема Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) [5], Господарським кодексом України (далі – ГК України) [2], Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [11], Законом України «Про

оренду землі» [12] тощо. Окремі питання, пов'язані з орендою або ті, що впливають з неї, регулюється Податковим кодексом України (далі – ПК України) [4], Земельним кодексом України (далі – ЗК України) [3], Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8] та іншими нормативно-правовими актами.

Питання оренди будівлі або іншої капітальної споруди у своїх роботах досліджували такі вчені, як Е. Вакулович [26], М. Григорчук [30], Ю. Зайцева [30], Н. Колодйчук [37], О. Міхно [39], Ю. Морозова [41], О. Обіход [44, 45], Ю. Паскевич [47], І. Позов [48, 49, 50], Г. Попадинець [51], Н. Процьків [54], Л. Рабчинська [55], В. Романів [56, 57, 58, 59], О. Семенька [60], Ю. Труфанова [61, 62], В. Щербина [66] та інші. Праці цих авторів стали підґрунтям для подальшого дослідження зазначеного питання.

Мета дослідження. Для виконання випускної кваліфікаційної роботи автором була поставлена мета охарактеризувати за допомогою ознайомлення з нормативно-правовими актами та науковими працями основні характеристики та особливості договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, визначити недоліки законодавства, що регулює цю сферу орендних відносин та розробити рекомендації щодо вдосконалення існуючої нормативно-правової бази для регулювання оренди будівлі або іншої капітальної споруди.

Для досягнення поставленої мети вважаємо за потрібне виконати наступні завдання:

- визначити поняття та кваліфікаційні ознаки оренди будівлі або іншої капітальної споруди, що відрізняють її від оренди іншого нерухомого майна;
- виокремити особливості правового статусу учасників правовідносин з оренди будівлі або іншої капітальної споруди;
- сформулювати істотні умови договору оренди будівлі та порядок його укладення;
- дослідити основні права та обов'язки, що виникають у сторін договору оренди будівлі та порядок його укладення;

- окреслити основні аспекти та підстави припинення договору та зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди;
- проаналізувати чинне законодавство та судову практику щодо відповідальності за невиконання сторонами зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди.

Об'єктом дослідження слугують правовідносини щодо оренди будівлі або іншої капітальної споруди.

Предметом дослідження випускної кваліфікаційної роботи є правове регулювання оренди будівлі або іншої капітальної споруди.

Методами дослідження, що використовувалися автором під час виконання випускної кваліфікаційної роботи, стали діалектичний метод, порівняльно-правовий метод, формально-логічні методи (в тому числі, синтез та аналіз), структурний метод, формально-юридичний та інші методи.

Завдяки порівняльно-правовому методу було здійснено порівняння системи регулювання оренди будівель та споруд державної та комунальної форми власності з будівлями та спорудами приватної власності. Системно-функціональний метод використовувався у дослідженні нормативно-правових актів, що регулюють оренду будівель та споруд та нерухомого майна в цілому. Формально-логічний метод застосовувався при аналізі праць науковців щодо дослідження проблематики питання оренди будівель та інших капітальних споруд, а також практики Верховного Суду та інших судів щодо відповідальності за порушення обов'язків за договором оренди цього виду.

Наукова новизна дослідження полягає у вивченні оренди будівель та інших капітальних споруд серед оренди іншого нерухомого майна, визначені основних характеристик будівель та споруд як специфічного об'єкта оренди, а також у зв'язку з відсутністю спеціальних норм щодо регулювання більшості аспектів цього виду оренди, формулюванні рекомендацій щодо систематизації положень у цивільному та господарському законодавстві, що регулювали б цю специфічну сферу орендних відносин.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Поняття та кваліфікаційні ознаки оренди будівлі або іншої капітальної споруди», що опублікована у збірнику наукових статей «Правове забезпечення господарської діяльності». К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2021. С. 102-108.

Практичне значення. Узагальнення та пропозиції, що містяться у результатах дослідження, можуть бути використані науковцями для подальшої роботи над питанням оренди будівлі або іншої капітальної споруди та слугувати підґрунтям для вдосконалення існуючої нормативно-правової бази, що регулює дану сферу відносин.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою та поставленими автором завданнями у процесі дослідження обраної теми. Випускна робота складається зі вступу, двох розділів, що містять у собі шість підрозділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи складає 70 сторінок, з яких 62 сторінки займає основна частина дослідження. Список використаних джерел нараховує 67 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

1.1. Поняття та кваліфікаційні ознаки оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Центральним нормативно-правовим актом, що регулює орендні відносини, є Цивільний кодекс України, який в ч. 1 ст. 759 наводить визначення договору найму (оренди) – «За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк» [5]. Власне законодавець у ЦК України застосовує поняття «найм» та «оренда» як синонімічні, отже їх з точки зору цивільно-правового регулювання майнових відносин ці поняття можуть використовуватися щодо одного виду договору.

Господарський кодекс України у ст. 283 визначає, що за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [2].

Натомість, ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» містить визначення поняття оренди: «оренда - речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк» [11]. Дане поняття також може використовуватися як загальне, з урахуванням того, що воно закріплено в спеціальному законі.

Аналізуючи законодавчі дефініції слід сформулювати наступні ознаки цього виду правовідносин: двосторонній суб'єктний склад, передача майна у користування, платність, строковість.

В.С. Щербина визначає такі ознаки оренди, як :

- 1) договірний характер орендних відносин, вони виникають і виражаються через досягнення згоди між сторонами оренди;
- 2) оренда виражається у передачі майна – об'єкта оренди у користування іншій особі, але без права розпоряджатися таким майном;
- 3) оренді притаманна платність, тобто за користування майном орендар сплачу певну визначену договором суму на користь власника такого майна;
- 4) передача майна в оренду характеризується строковістю, тобто тимчасовим користуванням, що передбачає припинення орендних відносин зі спливом терміну, вказаного в договорі [66, с. 430].

На підставі вказаних ознак та особливостей оренди можемо сформулювати визначення цього поняття. Орендою є вид строкових договірних відносин, сутність яких полягає у передачі визначеного об'єкта, що належить орендодавцю, у тимчасове користування орендарю на умовах оплати такого користування та на строк, визначений договором.

Аналізуючи поняття оренди, стає зрозумілим, що її предметом є право на майно, а саме – користування ним. Майно як об'єкт оренди поділяється на дві великі групи: рухоме та нерухоме. Найвідомішим та найпоширенішим прикладом рухомого майна як майна, що орендується суб'єктами господарювання є транспортні засоби. Серед нерухомого майна виділяють будівлі та споруди, житлові та нежитлові приміщення, земельні ділянки тощо. Кожен з цих об'єктів має свої специфічні риси, тому і правове регулювання оренди кожного з цих видів майна відрізняється своїми особливостями. Так, у питанні оренди землі існують певні обмеження, як-от максимальний строк оренди не може перевищувати 50 років (ст. 19 Закону України «Про оренду землі» [12]), договір оренди землі підлягає обов'язковій державній реєстрації (ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8]), а розмір орендної плати не повинен бути нижчим за розмір земельного податку (п. 1 ч. 5 ст. 288 ПК України [4]).

Оренда житла передбачає такі особливості: предмет договору оренди, тобто помешкання, має бути придатним для проживання (ч.2 ст.812 ЦК

України), у випадку, коли орендарем є юридична особа, житло може використовуватися лише для проживання в ньому фізичних осіб (ч.2 ст.813 ЦК України). Головною особливістю оренди будівель є нерозривний зв'язок цього майна з земельною ділянкою, на якій така будівля чи споруда розташована [44, с. 20].

Правове регулювання діяльності, пов'язаної з орендою будівель та інших капітальних споруд, відбувається в основному спираючись на положення Цивільного кодексу України (ст. 793 – 797), Господарського кодексу України (ст. 283, основні положення щодо договору оренди – ст. 284 – 291) та Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [11], в частині, якщо предметом оренди є нерухоме майно (ст. 3, п.п. 2 п. 7 Перехідних та прикінцевих положень Закону).

Для подальшого дослідження питання оренди будівлі та іншої капітальної споруди, необхідно визначити, що являє собою предмет оренди в цих відносинах. Стаття 760 ЦК України, яка визначає предмет договору найму у загальному значенні, наводить наступну характеристику об'єкта, що може бути наданий в оренду – «рід, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ)» [5]. Тобто характерними рисами такого предмету (речі) оренди є наявність певних індивідуальних ознак, відсутність значного впливу на первісний стан такої речі у зв'язку з її використанням, а також визнання такої речі неспоживчою за цивільним законодавством [56, с. 134]. Зважаючи на особливість предмету в орендних відносинах, що досліджуються, варто зрозуміти, що саме являють собою поняття «будівлі» та «споруди». Ні ЦК України, ні ГК України не дають визначення та не розкривають змісту даних термінів. Аналіз інших законодавчих актів наводить такі визначення цих понять. Зокрема, будівлею визнають:

- земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо (Постанова Кабінету Міністрів

України Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна") [15];

- це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів (Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000) [16];

- це земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності (Податковий кодекс України) [4].

Таким чином, можна сформулювати певні ознаки, притаманні будівлям як об'єктам нерухомого майна, а саме: їх нерухомість та стаціонарність, матеріальність, довгий строк експлуатації та різноманітність [56, с. 135].

Важливою характеристикою будівлі є її внутрішній склад, а саме – наявність в ній приміщень. При чому дані приміщення можуть виступати самостійним об'єктом оренди. Як вид нерухомого майна та самостійний об'єкт права власності, будівлі завжди мають документацію, що їх супроводжує. У ній міститься загальна інформація про таку будівлю: план, функціональне призначення, площа, розташування та інші характеристики.

Поняття «споруда» в даних нормативно-правових актах висвітлено наступним чином:

- земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, естакади, мости тощо) (Постанова Кабінету Міністрів України Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» та Податковий кодекс України);

- це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті

виконання різних будівельно-монтажних робіт (Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000).

Порівнюючи обсяг понять, більш ширшим є поняття «споруди», оскільки воно містить в собі також і поняття «будівель», тобто будівлі виступають підвидом споруд. Це пояснюється тим, що загальною рисою об'єкта як споруди є його зведення (будівництво) людиною.

Наведені тлумачення цих понять дають змогу визначити основні відмінності між будівлями та спорудами. Так, призначення будівлі виражається у застосуванні її у життєдіяльності людини, наприклад для проживання в ній, тимчасового знаходження або роботі. Споруда виступає більш допоміжним об'єктом у діяльності людини для використання її при виконанні певних специфічних функцій (міст або тунель використовується для проїзду) [41, с. 107].

Відмінністю будівель та споруд є також особливості їх конструкції. Будівля завжди має в своєму складі внутрішні приміщення, що не завжди притаманне для споруд. Натомість деякі споруди можуть повністю розміщуватися під землею, а будівля завжди має частину на землі, яка і є її основою [50, с. 87].

Проте обидва поняття мають спільну особливість, що дозволяє об'єднати їх у спільну категорію орендних відносин – це нерозривний зв'язок як будівлі, так і споруди з земельною ділянкою, на якій вони розташовані. Тому визначальною особливістю оренди будівлі або іншої капітальної споруди є те, що при передачі цього об'єкта оренди у користування наймачу, до нього переходить також і право користування на ту частину земельної ділянки, на якій вона він розташований, а в окремих випадках і на частину ділянки, яка прилягає до будівлі чи споруди і необхідна орендарю для виконання зобов'язань за договором оренди та досягнення мети найму [56, с. 135].

Спільною рисою, що відокремлює дану категорію об'єктів нерухомого майна від інших є також штучність їх створення. Також визначальною характеристикою є завершеність їх зведення (потрібно відокремлювати від

незавершеного будівництва), а отже і можливість їх використання за призначенням [50, с. 87].

Тому основними рисами, що відокремлюють будівлі та споруди серед іншого нерухомого майна та виділяють їх у окрему категорію найму, можна назвати розташування цих об'єктів на землі, специфіка їх побудови та задачі в експлуатацію, а також мета їх використання.

У визначенні поняття «будівля», що наведене у Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000, згадується, що будівлі можуть застосовуватися для проживання людей. Проте варто відмітити, що для регулювання оренди житлових приміщень застосовуються норми не договору оренди будівель та споруд, а найму житла (глава 59 ЦК України). Тобто оренда житла є іншим видом цивільно-правових відносин та має окремі умови виконання.

Оренда, як і будь-які інші концесуальні правовідносини, має підставу для виникнення. Такою підставою є договір найму (оренди). Раніше було визначено, що стаття 759 ЦК України формулює визначення договору найму. Частина 2 цієї статті зазначає, що окремими законами передбачається особливості договорів оренди в залежності від предмету такої оренди [5].

В. Романів, розглядаючи будівлі та споруди як предмет договору оренди, визначає їх як об'єкт, створений людьми, розташований на земельній ділянці, має фундамент, що забезпечує такий нерозривний зв'язок, характеризується певними ознаками, що мають індивідуальний характер, а речові права на такий об'єкт (власність, оренда) зареєстровані у порядку, визначеному законодавством [56, с. 135].

О. Семенька у своїх працях наводить наступне визначення договору оренди будівель та споруд: «За договором найму 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» [60, с. 4].

Так, договір оренди будівель або споруд має письмову форму, за загальним правилом. Проте з урахуванням особливості даного виду правовідносин, договори оренди будівель або споруд, укладені на строк три та більше років підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ч. 2 ст. 793 та ст. 794 ЦК України) Це визначальна особливість для цих договорів, оскільки інші договори нерухомого майна відрізняються своїми умовами, наприклад договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації незалежно від строків, на якій він укладений [12], а договір найму житла не підлягає ані державній реєстрації, ані нотаріальному посвідченню (за виключенням договору оренди житла з викупом) (ст. 811 ЦК України).

Досліджуючи питання договірних відносин, варто звернути увагу на визначення істотних умов договору. Стаття 180 ГК України зазначає, що істотними умовами є ті умови, що визначені такими відповідними законодавчими актами або є необхідними для даного виду договорів. За цими умовами обов'язково має бути досягнута згода між сторонами [2]. Тому їх визначення та дотримання є важливими для сторін договірних відносин, та орендних в тому числі.

Найбільше положень для регулювання оренди будівлі або іншої капітальної споруди містить Цивільний кодекс України, хоча й не містить переліку істотних умов для договору оренди цього виду. Однак аналізуючи окремі статті, що стосуються оренди будівлі та споруд, а також особливості цього виду оренди, можна висловити певні припущення щодо необхідних умов цього договору. Як вже згадувалося раніше, договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації при укладенні його на термін не менше 3 років. Тому можемо припустити, що для цього виду договорів оренди строк виступає істотною умовою, адже його значення веде за собою вчинення певних юридичних дій та настання певних наслідків, визначених законом. Однак ч. 2 ст. 763 допускає, що

договір найму може бути укладений без уточнення строку його дії, тобто він буде вважатися укладеним на невизначений строк. Проте, на мою думку, дана норма не може бути застосована до договорів оренди будівлі або іншої капітальної споруди, оскільки поняття невизначеності строку суперечить вимозі нотаріального посвідчення договорів зі строком більше 3 років. А отже в цьому питанні ми знаходимо суперечність норм закону, що вимагає удосконалення регулювання цього питання у розрізі оренди будівлі та споруди.

З питанням строку оренди тісно пов'язане також питання пролонгації договору. За ст. 764 ЦК України зрозуміло, що договір вважається поновленим, якщо орендар продовжує користуватися орендованим майном, а орендодавець не висловлює заперечень з цього приводу протягом місяця з дати закінчення строку договору оренди. У разі, якщо такі заперечення з боку наймодавця виникнуть, наймач зобов'язаний повернути майно, що він орендував, та сплатити відповідну орендну плату за період користування з дати закінчення строку договору. У випадку поновлення договору оренди, його строк та умови за замовчуванням залишаються незмінними. Якщо одна із сторін хоче внести зміни до цього договору, між сторонами може бути укладено додаткову угоду про внесення змін, або ж договір може бути викладений у новій редакції [46, с. 68]. Пролонгація є загальною умовою для договорів оренди, незалежно від об'єкта майна, тому вищеописані умови застосовуються щодо оренди будівель та інших капітальних споруд.

Важливою ознакою та вимогою щодо будівель та споруд як об'єкту оренди є реєстрація речових прав на таке майно. Так, п.1 та 2 ч.1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає, що право власності на нерухоме майно та користування (оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, або їх окремими частинами підлягає обов'язковій державній реєстрації (право оренди - у разі укладення договору на строк не менше, ніж 3 роки).

Важливим при розгляді положень про оренду будівлі або споруди є процедура передачі майна в оренду та повернення із оренди. Загальне правило

передачі майна в оренду міститься у ст. 765 ЦК України – майно має бути передано орендарю у користування негайно або у термін, визначений договором оренди. ст. 795 ЦК України передбачає, що передача будівлі або іншої капітальної споруди в оренду має оформлятися актом приймання – передачі об'єкта оренди, що підписується з обох сторін. Законодавство не містить чітких вимог до змісту такого акту, однак за діловим звичаєм він має містити відомості про об'єкт оренди, його стан на момент прийняття в оренду та його місцезнаходження [44, с. 22].

Передача будівлі чи споруди з оренди після її закінчення також оформлюється відповідним актом (ч. 2 ст. 795 ЦК України). Ця ж стаття зазначає, що за відсутності уточнень у договорі, строк оренди розпочинається з моменту підписання акту приймання – передачі об'єкта в оренду. Припиняється договір оренди будівлі чи споруди з моменту підписання акту про повернення об'єкта з оренди.

Таким чином, з огляду на специфічність, оренду будівель та споруд можна визначити як вид орендних відносин, за яких на підставі досягнутої сторонами згоди, що закріплена договором, одна сторона (орендодавець) передає у користування іншій стороні (орендарю) будівлю, її частину чи капітальну споруду на умовах внесення останнім орендної плати на користь орендодавця, визначеного строку таких відносин та взаємних обов'язків сторін.

Оренді будівлі та інших капітальних споруд притаманні такі ж основні ознаки, як і оренді загалом: строковість, платність, поворотність, договірний характер відносин. Проте, категорія договорів оренди цього майна має свої специфічні особливості: одночасна оренда земельної ділянки, на якій розташована орендована будівля чи споруда, особливості нотаріального посвідчення та державної реєстрації права оренди, відповідний документ (акт прийому-передачі), яким оформляється передача орендованої будівлі чи споруди тощо.

1.2. Правовий статус учасників правовідносин оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Із розвитком суспільних правовідносин, зокрема орендних, виникає потреба у чіткому визначенні правил поведінки учасників таких відносин, їх прав та обов'язків, що формують їх правовий статус.

Як правова категорія, «правовий статус» характеризує особу та її становище у правовідносинах, визначає її характер та впливає на її поведінку. Професор А. Новицький виділяє такі ознаки, що характеризують категорію «правовий статус»:

- 1) універсальний характер, а отже поширення на усіх суб'єктів та учасників;
- 2) відображення особливостей суб'єкта та його реального становища у правовідносинах, частиною яких він є;
- 3) неможливість реалізації прав та свобод суб'єкта без дотримання ним обов'язків та взяття на себе відповідальності за їх невиконання, а отже забезпечення системності прав та обов'язків учасника правовідносин [43, с. 9].

Основою для визначення правового статусу учасників правовідносин оренди будівлі або іншої капітальної споруди є дослідження правосуб'єктності та дієздатності основних суб'єктів – сторін договору оренди. Сторонами договору оренди будівлі та іншої капітальної споруди є орендодавець (наймодавець) та орендар (наймач).

Орендодавцем виступає фізична чи юридична особа, яка передає у користування будівлю чи іншу капітальну споруду, що знаходиться у її власності, на платній основі на певний строк та певних умовах, визначених у договорі оренди. Належність майна особі визначається наявністю в неї права власності на таке майно. Інститут власності регулюється широким колом законодавчих актів різних галузей права. Однак центральними виступають норми Конституції України (ст. ст. 13, 41, 142, 143) та Цивільного кодексу України, зокрема Книга третя «Право власності та інші речові права». Дані

норми регулюють виникнення та припинення права власності, права та обов'язки, що виникають в особи на підставі набуття права власності, а також захист цього права.

Ст. 41 Конституції України закріплює право кожної особи володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, а право приватної власності набувається особою у визначеному особою порядку. Так, право власності на нерухоме майно, а отже й на будівлю та споруду, як речове право підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Стаття 761 ЦК України визначає, що право передання майна в оренду належить власнику такої речі/майна або особі, яка має такі майнові права на річ, наприклад уповноважена власником особа. Право надання майна в оренду реалізується власником за умови наявності в нього необхідного обсягу дієздатності. У випадку, коли власником є неповнолітня особа або особа, яку обмежено в дієздатності у судовому порядку, реалізація права надання майна в оренду відбувається за згодою батьків чи піклувальників, інших осіб які в силу закону можуть виступати від імені фізичної особи.

Важливим моментом також є те, в якій власності перебуває майно – в одноосібній чи спільній власності. Якщо власником є одна особа, то для передачі будівлі в оренду достатньо буде її волевиявлення, однак у разі наявності інших осіб, що є такими ж власниками даного майна – необхідне бажання усіх без виключення власників, а отже відмова одного з власників унеможливило передачу майна в оренду.

Підтверджуючими документами на право власності на будівлю чи споруду можуть бути такі правовстановлюючі документи, як нотаріально засвідчений договір купівлі-продажу, свідоцтво про право власності на об'єкт нерухомості, рішення суду або витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. При укладенні договору важливо враховувати, що орендодавець або уповноважені ним особи повинні мати оригінал даного

документу. За умови укладення договору представником – додатково необхідне нотаріально засвідчене доручення із зазначенням можливості даної особи на передачу будівлі чи споруди в оренду та укладення відповідного договору.

За загальним правилом, при передачі майна в оренду, орендодавцем - власником можуть виступати як юридичні особи і фізичні особи, так і територіальні громади, держава в особі відповідних органів тощо. Обмеження щодо кола орендодавців існують лише в деяких видах орендних відносин, наприклад при передачі в оренду будівель чи споруд державної чи комунальної форми власності. Наймодавцями такого майна можуть бути:

1. Фонд державного майна України, його регіональні відділення - щодо єдиних майнових комплексів, будівель, споруд, їх окремих частин;
2. органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим;
3. органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування;
4. балансоутримувачі - щодо:
 - об'єктів комунальної власності або галузевими особливостями оренди майна;
 - будівель чи споруд, які передаються суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;
 - будівель чи споруд для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів;
 - іншого окремого індивідуально визначеного майна;
5. державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами [11].

Хоча прямих обмежень щодо кола орендодавців майна, що є приватною власністю, в законодавстві не міститься, варто звернути увагу на деякі моменти, що впливають зі спеціальних законодавчих актів, що не регулюють орендні відносини. Так, особливою категорією фізичних осіб у юридичній площині є державні службовці та особи, уповноважені на виконання функцій держави або місцевого самоврядування.

Статус державних службовців, їх повноваження та правові основи їх діяльності регулюються Законом України «Про державну службу» [7]. У ст. 3 цього Закону міститься перелік осіб та посад, які віднесені до категорії «державних службовців». Законом України «Про запобігання корупції» [10] визначаються та регулюються основні засади антикорупційної діяльності держави, а у статті 3 міститься вичерпний перелік суб'єктів, на сферу діяльності яких поширюється цей Закон, зокрема це державні службовці та інші посади, через повноваження яких держава реалізує свої функції. Статтею 25 Закону України «Про запобігання корупції» встановлено обмеження щодо діяльності таких осіб. Так, даним особам забороняється займатися підприємницькою та іншою оплачуваною діяльністю, крім визначених цим пунктом видів (викладацька, наукова, медична тощо).

Ст. 42 ГК України визначає підприємництво як самостійну, на власний ризик господарську діяльність суб'єктів господарювання з метою отримання ними економічних та соціальних результатів. З цього визначення випливає, що підприємницькою діяльністю може займатися лише суб'єкт господарювання, а отже фізична особа – підприємець чи юридична особа. Що стосується фізичної особи, тобто людини як учасника цивільних відносин, то без відповідної державної реєстрації її як суб'єкта підприємницької діяльності положення щодо підприємництва до неї не може бути застосоване, а її правовий статус регулюється нормами цивільного законодавства.

Ст. 26 ЦК України визначено обсяг цивільної правоздатності людини – фізичної особи, за яким вона має усі особисті майнові, немайнові та цивільні права, встановлені Конституцією України, Цивільним кодексом України та

іншими законами. Ст. 41 Конституції України встановлює право кожного володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю. Аналіз інших норм Конституції України та Цивільного кодексу України дозволяє стверджувати, що законодавство не містить жодних обмежень для державних службовців та інших осіб, що виконують функції держави, користуватися своїми правами та обов'язками, якими наділені фізичні особи. А отже, прямих заборон щодо передання в оренду майна, належного на праві власності особам, які займають дані посади, законодавство не містить. А передання будівель чи споруд в оренду даними категоріями осіб є реалізацією їх цивільних прав як фізичною особою.

Орендарем є фізична чи юридична особа, яка за укладеним з власником такого нерухомого майна договором приймає у тимчасове платне користування будівлю чи капітальну споруду для використання її з власною метою за призначенням. Цивільний кодекс не містить прямих обмежень для визначення кола орендарів будівлі або іншої капітальної споруди. Однак спеціальними нормативними актами в залежності від форми власності такого майна чи мети передачі його в оренду, обмеження щодо набуття статусу орендаря можуть бути встановлені. Так, щодо будівель чи споруд, що належать до майна державної або комунальної форми власності, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» орендарями можуть виступати фізичні та юридичні особи, міжнародні організації, фізичні та юридичні особи іноземних держав, а також особи без громадянства, за виключенням:

- фізичних та юридичних осіб, стосовно яких було застосовано спеціальні обмежувальні заходи відповідно до Закону України "Про санкції", у тому числі пов'язані з ними особи;
- юридичних осіб, у яких не розкрита інформація про кінцевих бенефіціарних власників;
- фізичних та юридичних осіб, які були зареєстровані в державах, включених до переліку держав, які не співпрацюють у напрямку протидії відмиванню доходів, які були одержані злочинним шляхом, у тому числі

юридичних осіб, у яких 50 і більше відсотків статутного капіталу прямо або опосередковано належать таким особам;

— фізичних та юридичних осіб, які знаходяться у процесі банкрутства або у припинення;

— працівників власника-орендодавця, уповноважених органів управління та балансоутримувачів.

Щодо майна приватної форми власності обмеження щодо їх орендарів може бути пов'язане з призначенням будівлі та споруди, а також з метою їх використання. Наприклад, в оренду буде надаватися будівля, призначена для функціонування в ній готелю, ресторану чи будь-яка звичайна торговельна будівля. Оскільки використовувати об'єкт оренди потрібно за його призначенням, відповідно орендар має надавати в такій будівлі готельно-ресторанні послуги чи торгівлю. Дані види діяльності мають на меті діяльність з подальшим отримання прибутку, тобто підприємницьку діяльність, а отже, провадяться не звичайними громадянами, а спеціально створеними відповідно до закону особами – або фізичними особами-підприємцями, або юридичними особами (ст. 42 та ст. 55 ГК України). На жаль, дані обмеження не знаходять свого прямого відображення в нормах цивільного чи господарського законодавства, проте аналізуючи законодавство та нормативно-правові акти щодо господарської діяльності, підприємництва та характеристики будівель та споруд як об'єктів даних правовідносин, обмеження щодо кола орендарів цього виду майна є значущим.

Таким чином, оренда будівель та інших капітальних споруд є особливим видом оренди нерухомого майна. Важливими аспектами у здійсненні цього виду правовідносин є як предмет, так і суб'єктний склад. Головними учасниками оренди будівлі та споруди є орендодавець – власник такого майна та орендар – користувач. За загальним правилом, орендодавцями та орендарями можуть виступати всі види осіб, виключення наявні лише при оренді державного чи комунального майна. Однак детальний аналіз законодавства дає

зможу виокремити певні проблемні аспекти визначення сторін орендних відносин.

Оскільки в оренді майна одним з центральних моментів є саме майно – будівля чи споруда, важливим є також визначення його призначення та використання орендарем майна за цим призначенням. Саме від призначення може відігравати вирішальну роль при визначенні можливості певної особи набуття такої будівлі чи споруди в платне користування. Наприклад, будівля може бути призначена для провадження певного виду господарської (підприємницької) діяльності і у такому разі неможливим є її використання у інших цілях, а отже орендувати її не може особа, яка не є суб'єктом підприємницької діяльності. Але при використанні майна слід враховувати призначення майна, житлове чи нежитлове приміщення. Такий фактор має бути врахований в чинному законодавстві для унеможливлення настання наслідків, що є протиправними та призведуть до припинення даних правовідносин. А отже, доцільним є передбачення у Цивільному кодексі України норми, що регулюватиме набуття особами статусу орендодавця та орендаря.

РОЗДІЛ 2

ЗМІСТ ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

2.1. Істотні умови та порядок укладання договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Відносини з оренди будівлі або іншої капітальної споруди, як і інші договірні відносини, мають свої певні стадії: підготовка, укладання, виконання та припинення. Кожна з цих стадій відрізняється своїми особливостями та сукупністю зобов'язань сторін. Для подальшого дослідження договірних стадій та договору в цілому, необхідно ознайомитися з самим поняттям договору та особливостями його укладання.

Договором вважається домовленість кількох сторін, що спрямована на встановлення, зміну або припинення їх прав та обов'язків (ст. 626 ЦК України). Відповідно до статті 627 ЦК України сторони є вільними в укладенні та визначенні умов договору, враховуючи вимоги цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, а також вимог розумності та справедливості.

Укладання договору є важливим процесом становлення відносин між сторонами. Стаття 638 ЦК України визначає, що договір вважається укладеним, якщо сторонами досягнуто згоди з усіх його істотних умов. Тому зрозуміло, що визначення умов, які є істотними для даного виду договору, є важливим та необхідним процесом, адже відсутність домовленості принаймні щодо однієї з них може спричинити набуття статусу договором неукладеного.

Законодавець визначає істотними умову про предмет договору та ті умови, які визначені такими законом або є типовими для договорів такого виду, або умови, з приводу яких за заявою однієї із сторін повинно бути досягнуто згоди (ч. 2 ст. 638 ЦК України).

Для детального аналізу наявності та складу істотних умов договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, розглянемо особливості

регулювання цих об'єктів нерухомого майна у залежності від їх поділом за формою власності.

Положення ст. 41 Конституції України дає зрозуміти, що законодавець виділяє 3 типи власності на майно, а саме: приватну, державну та комунальну [1]. Якщо брати до уваги такий критерій поділу, можна виокремити 2 типи оренди будівель та споруд: коли орендоване майно є приватною власністю фізичних чи юридичних осіб та коли об'єктом оренди виступає майно, що належить до комунальної чи державної власності. З точки зору правового регулювання, основною відмінністю буде те, що до договорів оренди першої категорії об'єктів не застосовуються норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна», в той час щодо оренди майна другої категорії цей Закон матиме вирішальне значення при визначенні окремих умов оренди, про які буде йти мова далі.

Оренда будівель та споруд, що визначені як об'єкти комунального чи державного майна, містить ряд певних особливостей. По-перше, їй притаманний особливий суб'єктний склад. Стаття 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначає таких суб'єктів орендних відносин: орендар, орендодавець та балансоутримувач.

По-друге, процесу передачі комунального чи державного майна передують певні етапи, що визначаються Кабінетом Міністрів України за поданням відповідного центрального органу – розпорядника майна та затверджуються у вигляді постанови про Порядок передачі майна в оренду (ч. 2 ст. 5 Закону «Про оренду державного та комунального майна»). Даним порядком обов'язково визначається стартова орендна плата. По-третє, ч. 3 ст. 9 Закону визначає, що термін оренди не може бути меншим за 5 років, якщо інше не прописано у Порядку для окремого випадку. Закон також закріплює положення про визначення орендодавця шляхом проведення аукціону, а також його порядок (ст. 13 Закону «Про оренду державного та комунального майна»), що є необов'язковим для оренди приватної власності.

При укладенні договору оренди будівлі або споруди, що є майном комунальної чи державної власності, нотаріальне посвідчення вимагається для договорів, що укладені внаслідок електронних аукціонів на строк більше 5 років, тоді як для будівель та споруд, що є об'єктами приватної власності, така вимога поширюється на договори, термін дії яких перевищує три роки [5]. Таку особливість та різницю можна пояснити тим, що для будівель та споруд (а також інших об'єктів нерухомого майна) комунальної чи державної власності за замовчуванням встановлено мінімальний термін оренди (5 років), у той час для цих же об'єктів приватної форми власності норма про мінімальний термін оренди відсутня.

Незважаючи на те, що даний закон регулює орендні відносини, що виникають з приводу майна державної та комунальної форми власності, йому притаманна універсальність, оскільки за відсутності застережень законодавством або договором оренди, його положення можуть застосовуватися також при оренді майна приватної форми власності [66, с. 431].

При укладенні договору оренди будівлі чи споруди, що є об'єктами приватної власності, між суб'єктами господарської діяльності, достатню увагу необхідно звернути на норми Господарського кодексу України, а саме вимог розділу 5 «Оренда майна та лізинг» [2]. Так, у ст. 284 ГК України переліком істотних умов договору оренди встановлено:

1. об'єкт оренди (його вартість з урахуванням індексації та склад майна);
2. строк укладення договору;
3. орендна плата та порядок її індексації;
4. порядок використання амортизаційних відрахувань;
5. відновлення орендованого майна;
6. умови повернення або викупу майна.

Однак даний перелік істотних умов не можна вважати вичерпним та універсальним для усіх видів договорів. По-перше, господарське законодавство може регулювати відносини лише суб'єктів господарювання, а тому якщо одна із сторін договору оренди не є суб'єктом господарської діяльності, дану норму

не можна вважати тією, що регулює такі відносини. По-друге, деякі спеціальні закони можуть встановлювати свої істотні умови договору оренди. Наприклад, Закон України «Про оренду землі» містить вичерпний перелік істотних умов, які є необхідними при укладанні договору оренди землі.

Досить цікавим для подальшого дослідження питання є роз'яснення Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12, у якій зазначено наступне: оскільки для договору оренди майна відсутні визначені істотні умова, то за змістом статей 759 – 762 ЦК України варто зробити висновок, що такими істотними умовами є предмет договору, плата за користування майном та строк такого користування [9].

Вважаємо, що даний перелік істотних умов є правильно визначеним, тому розглянемо їх детальніше. Умову про предмет договору законодавством визначено як істотну абсолютно для всіх видів договорів. Стаття 760 ЦК України визначає, що предметом договору оренди є річ, визначена певними індивідуальними ознаками та у разі її багаторазового використання зберігає свій початковий вигляд. О. Семенька визначає, що предметом договору досліджуваного виду оренди є будівлі, інші капітальні споруди, окремі нежитлові приміщення та їх частини [60, с. 17]. У першому розділі кваліфікаційної роботи було досліджено питання будівлі та споруди як предмету договору оренди, а також зазначено, що основними їх ознаками виступає штучність створення, нерозривний зв'язок із земельною ділянкою, на якій вони розташовані, та використання за призначенням. Розглядаючи предмет оренди як умову договору, варто визначити, які саме характеристики будівлі та споруд мають зазначатися у договорі оренди. В цілому, законодавство не містить чітких положень з цього приводу, тому можемо звернутися до умов Типового договору оренди майна державної форми власності, затвердженого Наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774. Для будівлі та споруди можуть зазначатися наступні характеристики: назва та реєстраційний номер, площа, місце розташування (адреса) орендованого приміщення чи будівлі, кількість поверхів (у разі оренди частини будівлі –

вказується номер поверху), вартість на визначену дату, мета оренди даної будівлі чи споруди. У договірній практиці серед характеристик орендованої будівлі зустрічається також зазначення кількості та площі внутрішніх приміщень, опис технологічного стану на момент передачі в оренду, відомості про земельну ділянку, на якій розміщений орендований об'єкт (площа ділянки, за наявності - кадастровий номер).

Якщо наявність умови щодо предмету договору є зрозумілою серед істотних умов, то зі строком та орендною платою як істотними умовами виникають певні правові колізії, зокрема положення цивільного законодавства можуть дещо піддавати сумніву визначення цих умов істотними.

Орендна плата видається однією із центральних умов договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, адже надає можливість орендодавцю отримати фінансовий результат від використання свого майна іншою особою. А оскільки однією із ознак оренди є платність, саме нарахування та стягнення орендної плати виражає платну сторону цих відносин.

За загальним правилом, розмір орендної плати за будівлю чи споруду визначається на основі амортизаційних відрахувань. Супутніми характеристиками, що впливають на розмір плати за користування виступають певні технічні особливості, призначення будівлі, її розташування, наявність внутрішніх приміщень та ін. О. Обіход зазначає, що в деяких випадках при визначенні орендної плати, сторони можуть відштовхуватися від встановленого органом місцевого самоврядування мінімального розміру плати за користування 1 кв. м. приміщення [46, с. 66]. І. Позов доповнює, що у разі відсутності норми у законодавстві щодо розміру орендної плати, або встановленої сторонами умови про орендну плату, вона може визначатися на основі звичайної плати за користування такою будівлею чи спорудою, що є актуальною на дату укладення договору [48, с. 110].

Загалом, ч.1 ст. 763 ЦК України зазначає, що за відсутності в договорі розміру орендної плати, вона визначається враховуючи споживчу якість майна та інших істотних обставин. Проте, заважаючи на специфіку оренди будівлі та

іншої капітальної споруди, дане положення може виконуватися лише за умови, якщо земельна ділянка, яка орендується разом з такою будівлею чи спорудою, передана в оренду на умовах безоплатності [29, с. 15]. Такий висновок випливає з того, що відповідно до положень ст. 797 ЦК України орендна плата за будівлю або іншу капітальну споруду складається з двох частин: з плати за користування такою будівлею (спорудою) та земельною ділянкою, на якій вона знаходиться або яка прилягає до неї. Тому вважаємо вірним обов'язкове зазначення орендної плати як істотної умови договору цього виду.

Наступною розглянемо таку можливу істотну умову договору оренди будівлі та споруди як строк. По-перше, ще однією із ознак оренди є строковість користування. По-друге, особливістю договору оренди будівлі та споруди є вимога державної реєстрації такого договору у разі, якщо строк оренди перевищує 3 роки. Зі строком договору також пов'язані такі наслідки, як завершення договору після спливу його строку, можливість автоматичної пролонгації договору на тих же умовах та той самий строк. Тому вбачається, що строк виступає однією з ключових умов договору оренди і доцільно передбачити його як істотну умову відповідного договору. Однак, і у випадку цієї умови договору є певні спірні моменти у законодавстві. Так, ч. 2 ст. 763 ЦК України передбачає, що договір оренди може бути укладений на невизначений строк, тобто без вказівки строку його дії. Така норма вступає у суперечність з вимогою державної реєстрації та нотаріального посвідчення договору оренди у зв'язку з укладенням договору зі строком більше 3 років. А у випадку не зазначення строку дії договору та укладення його на невизначений термін, сторони наражають себе на небезпеку порушення дотримання належної форми такого правочину та визнання договору недійсним [46, с. 67].

Щодо строку договору оренди будівлі та споруди можна зробити ще одне припущення. Як було зазначено, особливістю цього виду оренди є зв'язок з земельною ділянкою, на якій така будівля чи споруда розташовані, а отже це пов'язано з орендою такої ділянки. Частина 4 Статті 93 ЗК України містить обмеження для максимального строку договору оренди землі – він не може

перевищувати 50 років. Зважаючи на зв'язок між предметами договору оренди будівлі та ділянки під нею, можна припустити, що і оренда будівлі має граничний термін 50 років, адже орендувати будівлю без оренди відповідної ділянки є неможливим [46, с. 67]. Тому підсумовуючи вищенаведене, вважаємо за потрібне визначити строк оренди як істотну умову договору оренди будівлі та споруди.

Досить цікавим направленням дослідження істотних умов договору оренди будівлі та споруди видається спроба відштовхнутися у їх визначенні від підстав припинення відповідного договору. Така думка є слушною, оскільки якщо певне порушення є приводом до розірвання договору, то його можна вважати істотним, а отже можна припустити, що це стосується порушення істотних умов договору.

Так, серед найпоширеніших підстав розірвання договору, що можуть бути розглянуті в контексті дослідження даного питання, є:

- несплата орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд (ст. 782 ЦК України);
- загроза пошкодження або знищення об'єкту оренди (ст. 783 ЦК України);
- використання майна не за його призначенням або всупереч умовам договору (ст. 783 ЦК України).

Перша підстава особлива тим, що за нею орендодавець може скористатися своїм правом відмовитися від договору, тобто у позасудовий спосіб. А оскільки ця причина пов'язана з умовою про орендну плату, вважаємо її ще одним аргументом на користь визнання такої умови істотною у договорах цього виду.

Загроза пошкодження або знищення орендованого майна напряму пов'язана з умовою про предмет договору. А отже, підтверджує необхідність закріплення її як істотної. Використання майна не за призначенням можна також пов'язати з умовою про предмет договору, однак пропонуємо звернути увагу на таку його особливість як призначення.

Призначення об'єкта оренди може бути встановлено договором, законом, або у випадку з будівлями та спорудами – у спеціальній супроводжувальній документації. Законодавство досить прискіпливо ставиться до використання орендарями майна за призначенням, що підтверджує винесення цього порушення до умов розірвання договору оренди. Отже, умову про призначення орендованого майна також можемо вважати істотною.

Таким чином, дослідження цього питання дозволяє сформулювати наступні висновки. Договір являє собою правочин декількох сторін, спрямований на виконання певної цілі та дотримання сторонами прав та обов'язків. Зазвичай договір має містити істотні умови, за якими сторони повинні обов'язково дійти згоди. Цивільний кодекс України не визначає переліку істотних умов договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, крім власне предмету. Однак аналіз нормативно-правових актів, що регулюють дані правовідносини, насамперед ГК України, дозволяє нам сформулювати такі основні істотні умови договору даного виду.

Це предмет договору, орендна плата за користування майном (що включає в себе плату за користування земельною ділянкою) та порядок її нарахування і сплати, строк договору оренди, призначення орендованого майна.

Вважаємо за доцільне, доповнити чинне законодавство вичерпним переліком істотних умов договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди. Тому пропонуємо доповнити § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» Глави 58 «Найм (оренда)» Цивільного кодексу України статтею 793-1 «Істотні умови договору найму будівлі або інших капітальних споруд», виклавши її у такій редакції: «1. Істотними умовами договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є предмет договору, орендна плата та порядок її нарахування і сплати, строк договору, призначення орендованого майна».

Дане уточнення допоможе в подальшому майбутнім сторонам договору оренди з визначенням та досягненням згоди з суттєвих питань при укладанні

договору, а також знизить ймовірність появи проблемних ситуацій, пов'язаних з його виконанням.

2.2. Правове регулювання виконання зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Дотримання сторонами своїх обов'язків відіграє особливу роль в стабільності та удосконаленню правовідносин між ними. Зважаючи на специфічність цього виду оренди нерухомого майна, головна увага приділяється правам та обов'язкам сторін щодо дотримання положень договору оренди, і в першу чергу його істотних умов – щодо об'єкта, орендної плати та порядку її сплати, строку договору та порядку його припинення.

Для визначення та формування ролі кожного з учасників правовідносин, важливим є дослідження законодавчих актів, що регулюють дані правовідносини. Проте, крім положень чинного законодавства права та обов'язки сторін орендних відносин можуть встановлюватися договором оренди, що укладається між ними. Тобто певні зобов'язання та умови договору можуть бути встановлені сторонами спільно на власний розсуд.

Господарське чи цивільне законодавство не містить положень з чітким переліком прав та обов'язків сторін при оренді будівель чи інших капітальних споруд. Однак аналіз глави 58 ЦК України дає можливість виокремити такі права та зобов'язання орендодавця та орендаря.

За договором оренди у власника майна (орендодавця) виникає обов'язок передати майно орендарю або у визначений договором строк, або у разі його відсутності - негайно (ст. 765 ЦК України). Якщо ж орендодавець порушує даний обов'язок, за ст. 766 ЦК України у орендаря виникають наступні права (на власний розсуд): або вимагати передання майна або відмовитися від укладеного договору. Разом з тим, орендар вправі вимагати від порушника обов'язку відшкодування збитків, що він зазнав у зв'язку із затримкою передачі

майна у користування. При цьому дані права можуть бути реалізовані як добровільно, так і в примусовому порядку, тобто через звернення до суду.

Стаття 767 ЦК України закріплює за орендодавцем обов'язок передати в оренду майно належної якості у стані, визначеному договором оренди. У разі наявності певних особливостей чи пошкоджень, що були відомі йому на час передачі речі в оренду, власник речі зобов'язаний повідомити про це наймачу. При цьому, важливою умовою для відповідальності орендодавця є саме його обізнаність на момент передачі речі про властивості чи певні недоліки товару, що при використанні орендарем можуть призвести до вказаних у цій статті наслідків (небезпека для здоров'я чи життя, пошкодження під час користування). Тому з цього приводу стаття 767 ЦК України зобов'язує орендаря в присутності орендодавця перевірити справність речі в момент її отримання в користування. Якщо при огляді речі, майна ним не буде виявлено істотних недоліків, річ/майно вважається переданим в належному стані.

Зважаючи на специфіку оренди будівель та споруд, а саме наявність документу, що підтверджує передачу майна в оренду – акту приймання-передачі, сторони можуть ініціювати зазначення в ньому стану майна, що передається в оренду, наявних недоліків чи застережень.

Якщо при користуванні об'єктом оренди з вини орендаря відбулося його погіршення, на нього покладається обов'язок із усунення такого пошкодження (ст. 779 ЦК України). Якщо таке відновлення є неможливим для його здійснення, орендодавець має право вимагати відшкодування завданих збитків. Але у разі погіршення стану будівлі чи споруди внаслідок упущень орендодавця чи нормального зношення, орендар не є відповідальним за таке погіршення.

На майно, що є об'єктом оренди, тобто на будівлю чи споруду, можуть бути встановлені права третіх осіб, які не є сторонами цих орендних відносин. При цьому, наявність таких обмежень чи обтяжень за загальним правилом не є перешкодою для укладання договору оренди та навпаки: укладення договору оренди не є підставою для припинення прав третіх осіб на майно, що

орендується [26, с. 86]. Зважаючи на цю обставину, у законодавстві є положення, що регулюють дане питання. Так, частиною 2 статті 769 на орендодавця покладається зобов'язання повідомити орендаря про наявність чи відсутність прав третіх осіб на майно, що передається в оренду. Натомість орендар має право на зменшення розміру орендної плати, відшкодування збитків чи розірвання договору, якщо наявність таких прав було від нього приховано.

Стаття 773 ЦК України встановлює обов'язок орендаря користуватися орендованим майном у відповідності до призначення такого майна та умов договору оренди. Наприклад, якщо договір буде містити положення про певні способи використання будівлі чи споруди (певні умови дотримання чистоти, умови та обмеження щодо наявності в приміщенні певних приладів тощо), то орендар повинен буде дотримуватися цих умов. Якщо ж у договорі не буде прописано таких спеціальних пунктів щодо користування майном, то орендар має користуватися орендованою будівлею чи спорудою відповідно до їх призначення як об'єктів майна. При цьому, у разі порушення умов щодо використання орендованого майна за призначенням або з порушенням вказаних договором умов, власник матиме право вимагати відшкодування збитків та припинення договірних відносин з орендарем (ч. 2 ст. 773 ЦК України). Якщо така вимога орендодавця не буде виконана орендарем, то спір буде вирішуватися у судовому порядку.

Протягом строку оренди, наймач має право погодити з орендодавцем зміну або покращення стану речі (ч. 3 ст. 773 та ст. 778 ЦК України). Але останній обов'язково повинен надати свою згоду на таку зміну, яка може бути передбачена договором оренди як така, що не потребує додаткових угод, або виражається укладенням письмової угоди чи заяви щодо відсутності заперечень зміну стану орендованої будівлі чи споруди. При цьому, така згода дає орендарю право на відшкодування понесених витрат на поліпшення орендованого майна або на зарахування їх у рахунок орендної плати. Якщо ж орендар здійснив поліпшення, що не можливо відокремити від майна без шкоди

для нього, за відсутності згоди орендодавця, право на відшкодування таких витрат в нього відсутнє (ч. 5 ст. 778 ЦК України).

Як зазначалося раніше, характерною особливістю оренди будівлі та інших капітальних споруд є надання одночасного права на користування земельною ділянкою, що прилягає до такої будівлі чи споруди у розмірах, необхідних орендарю для здійснення мети такої оренди (ст. 796 ЦК України). Дане право орендаря закріплено на законодавчому рівні та може не бути прописано в договорі оренди, наприклад, в договорі може бути не прописана загальна площа та межі такої земельної ділянки. Це не означає, що орендар буде позбавлений можливості користування такою ділянкою для потреб та використання об'єкту оренди за призначенням. Однак за відсутності таких положень у договорі, рекомендується укласти додаткову угоду щодо земельної ділянки із зазначенням чітких меж та площі, адже це дозволить сторонам оренди уникнути будь-яких претензій щодо використання земельної ділянки у майбутньому [26, с. 87].

Похідними від орендних відносин є суборенда або піднайм, тобто передача орендованого майна орендарем в користування третій особі та переміщення на неї ролі орендаря. Так, орендар переймає на себе обов'язки орендодавця по відношенню до суборендаря, проте залишається орендарем у відносинах оренди з власником майна та продовжує виконувати свої обов'язки. Стаття 774 ЦК України встановлює, що суборенда можлива лише за згодою орендодавця, тобто власника чи розпорядника майна, якщо інше не встановлено умовами договору (передання майна в суборенду без згоди власника або прописана згода в договорі) або законом. При цьому, обсяг прав та обов'язків сторін, в тому числі строк договору, суборендна плата за договором суборенди обмежується положеннями чинного договору оренди цього ж майна.

Також, до основних обов'язків, що впливають з договору оренди будівлі та інших капітальних споруд відноситься обов'язок орендаря вчасно вносити орендну плату за користування орендованим об'єктом [26, с. 86]. Дана умова

впливає з оплатного характеру такого виду відносин. У разі, якщо протягом трьох місяців підряд користувач ухиляється від сплати орендної плати, орендодавець має право відмовитися від договору та вимагати негайного повернення орендованої будівлі чи споруди (ч. 1, ст. 782 ЦК України).

Після припинення договору орендар повинен негайно залишити та повернути власнику орендовану будівлю чи споруду в стані, у якому вона була отримана ним в оренду, з урахуванням зносу, нормального для експлуатації за такий строк (ст. 785 ЦК України). У разі невиконання орендарем цього обов'язку, орендодавець має право вимагати подвійну оплату за користування будівлею/спорудою за час прострочення як неустойку. Якщо орендарю для звільнення будівлі потрібно здійснити певні дії (вивіз обладнання, меблів тощо), вони повинні бути виконані до настання кінцевої дати дії договору оренди.

При цьому слід зазначити, що після спливу строку договору у разі належного виконання обов'язків орендарем, за ним залишається право переважного поновлення цього договору. При бажанні реалізації цього права орендар зобов'язаний повідомити про це орендодавця у встановлений договором або розумний строк, що передбачено ст. 777 ЦК України. Якщо сторони не досягнуть домовленості щодо умов нового договору, переважене право орендаря втрачається. При цьому, правило переважного права надається орендарю і при продажу майна, що орендується. Варто зазначити, що специфічність інституту переважного права надає можливість орендарю, у разі бажання орендодавця на далі здавати майно в оренду або продати його, вимагати укладення договору на новий строк саме з ним, але при цьому не зобов'язує орендодавця укладати договір з орендарем на тих самих умовах.

Таким чином, відносини з оренди будівлі та інших капітальних споруд супроводжуються широким спектром прав та обов'язків сторін, дотримання та виконання яких є невід'ємною частиною досягнення мети такого договору. В основному, регулювання виконання та дотримання зобов'язань за договором здійснюється за допомогою норм цивільного законодавства. Однак досить

незручним є відсутність систематизованого переліку прав та обов'язків орендодавця та орендаря. Проведене дослідження дало змогу виокремити основні права та обов'язки сторін договору оренди будівлі та споруди, якими, на нашу думку, варто доповнити ЦК України, а саме додати статті 795¹ «Права та обов'язки орендодавця» та 795² «Права та обов'язки орендаря» та викласти їх у наступній редакції:

«795¹ «Права та обов'язки орендодавця»:

1. Орендодавець має право:

- Надати будівлю чи іншу капітальну споруду в оренду;
- Вимагати відшкодування збитків, що виникли у зв'язку з пошкодженням орендарем орендованих будівлі чи споруди;
- Вимагати від орендаря користуватися будівлею чи спорудою, переданою с оренду, відповідно до їх призначення та умов договору;
- Вимагати своєчасної сплати орендної плати орендарем;
- Відмовитися від договору оренди внаслідок ухилення орендарем від сплати орендної плати протягом трьох місяців підряд, користування майном не за його призначенням та недотримання умов його використання, вказаних у Договорі, передання орендованого майна без дозволу орендодавця у суборенду або користування третій особі, недбала поведінка орендаря, що може зашкодити стану майна, невиконання орендарем покладеного на нього обов'язку з капітального ремонту майна, що орендується;
- Вимагати повернення орендованого майна після припинення договору оренди.

2. Обов'язки орендодавця:

- Передати в оренду будівлю чи іншу капітальну споруду орендарю негайно або у визначений договором строк;
- Передати в оренду будівлю чи іншу капітальну споруду в належному стані чи стані, визначеному договором;

- Повідомити орендаря про наявні пошкодження чи особливості будівлі чи іншої капітальної споруди, користування якими може призвести до негативних наслідків;
- Повідомити орендаря про наявні обтяження чи обмеження на орендовану будівлю чи споруду, а також про права на них третіх осіб;
- Не перешкоджати орендарю у реалізації його переважного права на об'єкт оренди».

«795². Права та обов'язки орендаря будівлі чи іншої капітальної споруди

1. Орендар має право:

- Вимагати від орендодавця передання будівлі чи іншої капітальної споруди негайно або у визначений договором строк;
- У разі непередання орендодавцем будівлі чи іншої капітальної споруди в оренду відмовитися від договору та вимагати від нього відшкодування збитків, які він зазнав у зв'язку із затримкою їх передачі в користування;
- Користування земельною ділянкою, що прилягає до орендованої будівлі чи споруди, у розмірах, необхідних для реалізації цілей оренди;
- У разі приховання орендодавцем наявних обтяжень, обмежень чи прав третіх осіб на об'єкт оренди, вимагати зменшення розміру орендної плати, відшкодування збитків, спричинене наявністю таких обтяжень і прихованням їх від орендаря, чи розірвання договору;
- Здійснювати зміну чи покращення будівлі чи споруди, отримавши згоду від орендодавця;
- На відшкодування понесених витрат на поліпшення об'єкту оренди, понесених за згодою орендодавця;
- За згодою орендодавця передавати майно в оренду;
- Переважне право після закінчення договору оренди на укладення його на новий строк або придбання даного майна у власність.

4. Орендар зобов'язаний:

- Прийняти в оренду майно за укладеним договором;

- Усунути погіршення чи пошкодження будівлі чи її частини з вини орендаря;
- Користуватися будівлею чи спорудою відповідно до їх призначення та умов договору оренди;
- Своєчасно сплачувати оренду плати за користування майном;
- Після закінчення строку повернути орендодавцю будівлю чи споруду в стані, у якому вона була отримана ним в оренду, з урахуванням зносу, нормального для експлуатації за такий строк».

Систематизація прав та обов'язків сторін правовідносин оренди будівлі чи іншої капітальної споруди є досить важливим фактором у їх регулюванні та усвідомленні сторонами своїх можливостей та зобов'язань за договором. Наявність такого узагальненого переліку дозволить більш глибоко розуміти сутність взаємних зобов'язань сторін за договором оренди.

2.3. Підстави і порядок припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Оренда будівлі чи іншої капітальної споруди є одним з найпоширеніших різновидів оренди нерухомого майна та зобов'язальних відносин в цілому. А кожним договірним відносинам притаманні як початок, так і їх завершення.

Законодавство, що регулює припинення договору оренди майна містить деякі протиріччя, в ньому простежується відсутність чіткої систематизованості підстав припинення таких відносин. Тому дослідження цієї стадії орендних відносин має важливе значення, особливо як окремий процес, що передбачає свої особливості.

Оскільки у законодавстві відсутні спеціальні норми, що регулюють припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, до регулювання цього процесу застосовуються норми припинення договірних відносин в цілому та договору оренди нерухомого майна. Загалом відносини з оренди майна є цивільними відносинами, а тому їх припинення в основному

регулюється нормами цивільного законодавства: глава 50 ЦК України містить положення щодо припинення зобов'язань, глава 53 ЦК України – положення про розірвання договорів, а більш наближеним до регулювання особливого предметного складу оренди будівлі або іншого нерухомого майна є глава 58 ЦК України, що містить положення про припинення договору оренди.

Проте окрім умов та підстав припинення орендних відносин, передбачених законодавством, їх особливістю є так звана свобода договору, що надає сторонам можливість при укладенні договору передбачати й інші підстави розірвання відносин, а не тільки обмежуватися прописаними у законах причинами [64, с. 138].

Оренда є видом договірних відносин, а отже за своєю суттю вона належить і до зобов'язальних. У деяких наукових джерелах «припинення договору» та «припинення зобов'язань» вважають ідентичними термінами так само, як і поняття «договору» та «зобов'язання». Однак не вірно погоджуватися з цими твердженнями.

У своїй науковій праці Ю. Труфанова зазначає, що поняття «договору» та «зобов'язання» не можна вважати тотожними - їх співвідношення виражається більше як наявність юридичного факту (договору) та спричинених ним наслідків (виникнення, існування, зміна та припинення зобов'язань) [63, с. 103]. Тобто виникнення договірних зобов'язань пов'язане з укладенням договору, але договір не є повною сукупністю цих зобов'язань. Це пов'язане з різноманітністю зобов'язань та їх зв'язком з певними стадіями договірних відносин. Наприклад, одні зобов'язання з'являються у сторін одночасно з укладенням договору (наприклад, підписати акт приймання – передачі), інші виникають у процесі виконання договору (сплата орендної плати, користування майном за призначенням), а деякі – після припинення договору (повернення майна з оренди). При цьому, тривалість цих зобов'язань може бути різною – як одноразово, так і періодично або ж їх тривалість може повністю співпадати з дією договору.

Тому оскільки деякі зобов'язання можуть виникати у сторін договору саме з настанням його припинення, ототожнювати поняття «припинення договору» та «припинення зобов'язання» буде не коректним. Прикладом цього може слугувати повернення майна орендодавцю після закінчення строку оренди. При цьому у разі його порушення, орендар має понести відповідальність у формі сплати неустойки або іншу, визначену договором.

З огляду на це, вважаємо не допустимим керуватися лише нормами цивільного законодавства щодо припинення зобов'язань у питанні припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди.

При цьому у висвітленні питання припинення договору, законодавство оперує такими схожими, однак не завжди тотожними поняттями як «припинення», «розірвання» та «відмова від договору».

Н.М. Процьків наводить наступне визначення поняття «розірвання» - це певна дія, спрямована на повне або часткове припинення незавершеного договору [54, с. 6]. Даним визначенням науковець надає цьому поняттю більш широкого значення, аніж поняттю «припинення». Натомість М.В. Григорчук та Ю.А. Зайцева вважають, що поняття «припинення» включає в себе як поняття «розірвання», так і «відмова від договору», оскільки останні дії спрямовані саме на припинення договору, що не залежить від його виконання [30, с. 63]. Вони вважають, що «припинення договору» є загальним поняттям, а «розірвання» та «відмова від договору» виступають спеціальними поняттями.

Ю. Труфанова порівнюючи у своєму дослідженні підставу розірвання договору, вказану у ч. 2 ст. 651 ЦК України (можливість на вимогу однієї із сторін розірвання договору за рішенням суду, якщо іншою стороною допущено істотне порушення положень договору) та положення ч. 3 ст. 651 ЦК України (можливість сторони відмовитися від договору в односторонньому порядку) приходять до висновку, що основною відмінністю є судовий спосіб припинення договору в першому випадку та позасудовий порядок припинення договірних відносин у другому [62, с. 83]. При цьому, аналізуючи дану статтю можна зробити висновок про співвідношення понять «розірвання договору» та

«відмова від договору»: законодавець чітко прописує, що наслідком односторонньої відмови від договору є його розірвання. А отже, в даному випадку розірвання виступає більш ширшим поняттям, що є наслідком відмови від договору.

Стаття 782 ЦК України передбачає право орендодавця в односторонньому порядку відмовитися від договору оренди, якщо орендар протягом трьох місяців не сплачує орендну плату за майно. В такому випадку договір буде вважатися розірваним за ініціативою орендодавця (у разі настання визначених законом випадків для його розірвання) з моменту отримання орендарем повідомлення від орендодавця про відмову від договору. Якщо договір був зареєстрований у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то підтвердження отримання такого повідомлення є підставою для здійснення державним реєстратором розірвання договору шляхом припинення речового права (права оренди) на такий об'єкт [8]. У такому випадку договір буде припинений після здійснення реєстраційних дій, необхідних для його розірвання.

Законодавство пропонує певний перелік підстав для припинення договору оренди, які можна класифікувати декількома способами. По-перше, це поділ підстав на об'єктивні та суб'єктивні [39, с. 10]. Суттєва різниця між цими категоріями полягає у залежності цих причин від поведінки чи бездіяльності суб'єктів відносин або ж настання їх незалежно від волі сторін [63, с. 104]. Суб'єктивні причини у свою чергу розмежовуються тим, ініціатива якої із сторін була розірвати орендні відносини. При цьому, що підстави припинення договору з ініціативи орендодавця, що з ініціативи орендаря можемо поділити на ті, які пов'язані з порушенням зобов'язань або умов договору іншою стороною, та на ті, які не пов'язані з такими порушеннями [47, с. 93].

Основні об'єктивні причини припинення договору оренди містяться у ст. 781 ЦК України, а саме: припинення договору у разі смерті фізичної особи – орендаря та ліквідація юридичної особи, яка виступає орендодавцем або орендарем. Проте законодавець зазначає, що у договорі може бути передбачено

правонаступництво у разі смерті орендаря: як правило, правонаступником в даному випадку визначають спадкоємців такої фізичної особи. Більш ширше до переліку об'єктивних підстав припинення договору оренди законодавець підходить у Господарському кодексі України. Так, згідно ч. 2 ст. 291 ГК України, припинення договору оренди настає у разі: закінчення строку дії, на який договір було укладено, викупу об'єкта оренди, ліквідації орендаря як суб'єкта господарювання або знищення об'єкта оренди. Тобто, узагальнити дані підстави можна таким чином: сплив строку дії договору, ліквідація сторони договору, зміна власника або знищення об'єкта оренди. Що стосується останньої підстави, є зрозумілим: якщо орендована будівля чи споруда перестає існувати через своє знищення, то у сторін зникає предмет їх договірних відносин, а орендувати неіснуюче майно неможливо. Детальніше зупинимося на інших підставах припинення договору оренди будівлі та іншої капітальної споруди.

Неоднозначною є думка науковців щодо спливу строку дії договору як підстави для його припинення. Ю. Труфанова зазначає, що закінчення строку договору повинно бути виключено з переліку підстав для його припинення або доповнене наступною умовою «за наявності заперечень хоча б однієї із сторін проти продовження оренди» [63, с. 104]. Вона аргументує таку позицію тим, що для оренди нерухомого майна законодавство містить умову пролонгації відповідного договору, за якою у разі продовження користування орендарем майном та відсутності у жодної із сторін заперечень чи заяви про зміну умов договору протягом місяця із дня закінчення договору, він підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах (ч. 4 ст. 284 ГК України та ст. 764 ЦК України). Наявність такої умови можна трактувати так, що договір підлягає поновленню, а строк – продовженню, якщо сторони не вчинять певні дії для його припинення. У такому випадку віднесення закінчення строку дії договору до підстав його припинення означає те, що договір можна вважати недійсним з моменту настання кінцевої дати його

строку, а отже пролонгація не може бути застосована, оскільки відносини вважаються завершеними.

Ми погоджуємося з цією думкою та за наявності у законодавстві умови про пролонгацію договору, вважаємо за потрібним доповнити дану підставу припинення договору у відповідності до пропозиції Ю. Труфанової, а саме внести зміни до ч. 2 ст. 291 ГК України та викласти у такій редакції: «2. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено за наявності заперечень хоча б однієї із сторін проти продовження оренди; викупу (приватизації) об'єкта оренди; ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди».

Досить цікавим приводом припинення договору з точки зору правового регулювання є ліквідація юридичної особи як сторони договору. Цілком зрозуміло, що права та обов'язки за договором юридична особа орендодавець чи орендар, за інших рівних умов, мають до того часу, поки існує дана юридична особа. При цьому важливе значення має той факт як юридична особа припиняла своє існування – добровільно чи у зв'язку із процедурою банкрутства.

У разі добровільного припинення юридичної особи таке рішення приймається її уповноваженим органом, а припинення договірних зобов'язань у зв'язку з такою ліквідацією науковцями прийнято вважати з моменту внесення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань відповідного запису про припинення юридичної особи [67, с. 23]. Особливістю ліквідації юридичної особи – орендодавця Ю. Труфанова у своїх дослідженнях вважає те, що орендоване майно може бути відчужене ще до моменту внесення відомостей до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про припинення юридичної особи, тобто з моменту відкриття ліквідаційної процедури, наприклад за рішенням суду чи у порядку задоволення вимог кредиторів за рахунок власного майна юридичної особи [61, с. 104]. При цьому, у випадку ліквідації орендодавця як юридичної особи в інтересах обох сторін

підтримання існування договору оренди якомога ближче, до моменту внесення інформації про припинення такої особи. Адже орендодавцю вигідно, щоб на його рахунок продовжували надходити грошові кошти, особливо в випадку задоволення вимог по заборгованості, а орендарю – користуватися вже звичним майном до моменту знаходження нового. Щодо ліквідації орендаря, то у випадку його банкрутства, орендодавець зацікавлений у якнайшвидшому припиненні дії договору з ним, оскільки існує ризик виникнення заборгованості орендаря по сплаті орендної плати чи звернення до суду з вимогою про стягнення такої заборгованості. Особливо у випадку банкрутства орендаря, орендодавцю слід своєчасно заявити про свої вимоги до нього. Якщо ж ліквідація орендаря відбувається у добровільному порядку, то договірні відносини між ними припиняються також з моменту внесення відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про припинення юридичної особи [61, с. 105].

Наступною великою категорією підстав припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди є суб'єктивні, які в свою чергу поділяються на дві великі групи – підстави розірвання за вимогою орендодавця та орендаря. Спільним для обох категорій суб'єктивних підстав є звернення однієї із сторін до суду для розірвання договору на підставі невиконання іншою стороною своїх зобов'язань.

Підстави припинення договору на вимогу орендодавця містяться у ст. 783 ЦК України. За даною нормою, орендодавець може звернутися до суду з вимогою розірвати договір оренди, якщо орендар:

- користується майном не за його призначенням або всупереч договору оренди;
- без дозволу орендодавця передав майно в користування (суборенду) третій особі;
- створює загрозу пошкодження майна своєю недбалою поведінкою;

– маючи обов'язок проведення капітального ремонту майна, не приступив до нього.

Розглянемо детальніше дані підстави припинення договору.

Спосіб користування майном (будівлею чи спорудою) та його призначення можуть обумовлюватися в договорі оренди. Функціональне призначення будівлі чи споруди наявне також і у їх супроводжувальних документах. Однак якщо умови використання не визначені договором, вважається, що майно надане в оренду за призначенням, типовим для оренди аналогічного майна [64, с. 139]. При цьому Ю. Труфанова зазначає, що в такому випадку розірвання договору порушення, допущене орендарем, має бути суттєвим – тобто якщо будівля, призначена для ведення торговельної діяльності, буде частково використовуватися для інших потреб (наприклад, в одному з приміщень буде встановлено спальне місце або кухонний гарнітур для внутрішнього користування працівників), то таке використання більшої частини орендованої будівлі не можна вважати порушенням використання її за цільовим призначенням [64, с. 139].

Наступною підставою розірвання договору з ініціативи орендодавця є передання орендарем майна у користування інших осіб без дозволу на це орендодавця. Згода на передання майна в суборенду може бути прописана в самому договорі, в такому разі додаткового погодження орендодавця не потрібно, якщо інше не вказано у договорі. Дана підстава виражає обмеження орендаря у розпорядженні отриманим майном, адже його використання є тимчасовим. Досить цікавим у питанні суборенди залишається можливість передання в оренду не усього майна, а лише його певної частини. Якщо законодавство не містить ні уточнень, ні спеціальних норм для передання в користування орендарем третій особі частини майна, то Ю. Труфанова аналізуючи у своїй праці судову практику та норми цивільного права, приходить до наступного висновку. Якщо інше не встановлено договором, частина речі не має окремого правового режиму, а отже усі її складові становлять предмет договору, тобто на них поширюються усі обмеження та

умови, визначені для речі в цілому. Однак аналіз судової практики у праці науковця відображає протилежний висновок: оскільки у законодавстві не зазначено норми про суборенду частини майна, то орендодавець може самостійно передавати частину майна в користування іншим особам [64, с. 140]. Ми схильні погодитися з думкою науковиці щодо зрівняння режиму частини майна та всього майна, зважаючи на існуючий виклад положень законодавства. Тому вважаємо за доцільне доповнити законодавство відповідними положеннями щодо регулювання частини майна, що знаходиться в оренді та її передачу в суборенду.

Третьою підставою розірвання договору на вимогу орендодавця є поведінка орендаря, що створює загрозу пошкодження чи знищення орендованого майна. Для задоволення такої вимоги достатнім буде настання загрози пошкодження майна, а навіть не сам факт такого пошкодження. Однак важливим також залишається той факт, чи відбувається усунення даної загрози орендарем. Так, якщо дана загроза є усуненою на момент звернення орендодавця з позовом, суди притримуються думки, що підстав для його задоволення немає [64, с. 141]. Однак Ю. Труфанова схиляється до думки, що навіть створення загрози незалежно від факту її усунення вже є істотною підставою для розірвання договору.

Останньою підставою розірвання договору з вини орендаря є невиконання ним зобов'язання із проведення капітального ремонту орендованого майна. Дана підстава виконується лише за умови, що цей обов'язок лежить саме на орендареві, оскільки за законом проведення капітального ремонту є за орендодавцем, якщо інше не передбачається договором чи законом. Оскільки у нормі закону використовується минулий час у вираженні умови, а саме «не приступив до проведення», то важливим у зверненні до суду з позовом буде відсутність будь-яких дій щодо здійснення капітального ремонту на момент розгляду такого звернення у суді [64, с. 141].

З цього приводу можна вважати, що задоволення позову щодо розірвання договору із цієї підстави можливий унаслідок виконання двох умов одночасно:

наявності доказів того, що на день розгляду справи у суді та винесення судового рішення орендар не приступив до виконання дій, пов'язаних із виконанням капітального ремонту, а також визначення цих дій відповідно до спеціальних правил проведення капітального ремонту (оскільки цивільне законодавство не містить ані визначення капітального ремонту, ані його складових) [67, с. 315].

Однак наявність умови про наявність чи відсутність дій з проведення капітального ремонту на момент винесення судового рішення значно порушує права орендодавця на розірвання договору, оскільки орендар може укласти договір про проведення капітального ремонту навіть за декілька днів до дня відповідного судового засідання, а отже у суду не буде підстав для задоволення позову, а для орендодавця це буде означати як мінімум понесені у судовому порядку збитки. Вважаємо доцільним дане формулювання підстави доповнити умовою «станом на дату звернення орендодавця з позовом про таке розірвання».

Щодо розірвання договору оренди за ініціативою орендаря, то законодавство обмежується двома підставами, зазначеними у ст. 784 ЦК України:

1. орендодавець передав у користування майно, якість та стан якої не відповідає призначенню майна та умовам договору;
2. орендодавець не виконує покладеного на нього обов'язку щодо проведення капітального ремонту майна.

Зазначимо, що розірвання договору для орендаря є більш не вигідним, ніж для орендодавця, тому підстави для такого звернення до суду повинні бути дійсно важливими, а наявні порушення з боку орендодавця – дійсно значними для неможливості використання орендарем майна за призначенням.

Якщо щодо другої підстави є зрозумілим, що її особливість є такою ж, як і аналогічна підстава розірвання зі сторони орендодавця, тобто вона реалізується лише тоді, коли на орендодавця покладено таке зобов'язання. То перша підстава потребує більш детальної конкретизації.

Дана підстава відсилає нас до ч. 1 ст. 767 ЦК України, якою встановлюється обов'язок орендодавця передати майно у користування у стані, що відповідає умовам договору та його призначенню. Як було зазначено раніше, важливим у цьому випадку є виявлення несправності або інших пошкоджень, що є нетиповими для нормального стану даного майна, що виникли незалежно від користування орендаря та про які орендодавець не повідомив при укладанні договору оренди.

Досить системно законодавець підходить до визначення умов припинення договору оренди майна державної та комунальної форми власності (ст. 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Так, відповідний договір оренди припиняється за такими підставами:

1. Закінчення строку укладення такого договору;
2. Укладення договору концесії з орендарем на дане майно;
3. Приватизація за участі орендаря об'єкта оренди;
4. Припинення юридичної особи – сторони договору, якщо не визначено його правонаступника;
5. Смерть фізичної особи, що є орендарем;
6. Банкрутство орендаря;
7. Знищення або значне пошкодження орендованого майна.

При цьому, одностороннє припинення такого договору можливе у разі надання орендарем недостовірної інформації про свою особу, якщо така інформація виключає його право стати орендарем такого майна відповідно до ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Після припинення договору оренди будівлі чи споруди, що є державною чи комунальною власністю, орендар зобов'язаний повернути майно власнику протягом трьох робочих днів.

Щодо майна приватної власності, то ч. 2 ст. 785 ЦК України зобов'язує орендаря у разі припинення договору оренди негайно повернути майно орендодавцю у стані, якому воно було надане в оренду, з урахуванням зносу. При цьому «негайно» в даному випадку означає, що майно має бути залишене

орендарем відразу після припинення договору оренди, а якщо для цього йому потрібно вчинити певні дії, такі як вивіз техніки, звільнити приміщення від свого майна, то дані дії повинні бути завершені до настання моменту припинення договору. У випадку порушення даної норми, на орендаря чекає відповідальність, визначена законодавством.

Таким чином, припинення договору є досить важливим питанням у дослідженні оренди будівлі або іншої капітальної споруди, оскільки воно виражає завершальний етап таких договірних відносин. Законодавство наводить перелік підстав для такого припинення, однак договором сторони можуть встановлювати і деякі інші умови розірвання відносин. Класифікація підстав припинення, якою користуються сучасні науковці, що поділяє їх на об'єктивні та суб'єктивні виражає основну різницю між такими підставами, а саме під впливом зовнішніх факторів чи від поведінки сторін відбувається розірвання орендних відносин. Однак законодавство не містить спеціальних норм регулювання припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, тому у цьому питанні варто керуватися нормами цивільного та господарського законодавства щодо припинення договору оренди в цілому.

Аналіз законодавчих актів та досліджень науковців щодо проблеми припинення договору оренди будівлі та споруди дозволив нам дійти до висновку, що необхідним є внести зміни до ч. 2 ст. 291 ГК України та викласти її у такій редакції: «2. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено за наявності заперечень хоча б однієї із сторін проти продовження оренди; викупу (приватизації) об'єкта оренди; ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди».

2.4. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Договірні відносини та зобов'язання нерозривно пов'язані з важливою юридичною категорією – відповідальністю. Виступаючи різновидом цивільно-правової (господарсько-правової) санкції, юридична відповідальність виражається настанням заснованих на законі негативних правових наслідків, що виявляються у позбавленні зобов'язального суб'єкта певних цивільних прав, виникненні нового зобов'язання або у приєднанні до існуючого додаткового [42, с. 3].

Так, основними зобов'язаннями в орендних відносинах можна назвати передання майна в користування, сплата орендної плати, додатковими будуть виступати сплата неустойки та відшкодування заподіяних збитків.

У договірних відносинах регулювання виконанням зобов'язань та застосування відповідальності за їх невиконання пов'язане з захистом цивільних прав сторін договору. Ст. 16 ЦК України зазначає, способами захисту цивільних прав, з якими може звернутися до суду кожна особа, є: визнання права, визнання правочину недійсним, припинення дії, яка порушує право, відновлення становища, яке існувало до порушення, примусове виконання обов'язку в натурі, зміна правовідносин, припинення правовідносин, відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди, відшкодування моральної (немайнової) шкоди, визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади або органу місцевого самоврядування. При цьому іншими спеціальними законами чи договором можуть встановлюватися додаткові засоби захисту прав.

Досить цікавим з точки зору судової практики є використання такого способу захисту права як визнання правочину недійсним та думка Верховного Суду з приводу застосування цього засобу. 10 березня 2021 року Верховний Суд прийняв постанову у справі № 201/8412/18 щодо поданої касаційної скарги на постанову суду апеляційної інстанції [23]. Суть справи полягала в тому, що між двома сторонами у листопаді 2017 року був укладений договір оренди нежитлової будівлі. Через деякий час орендар припинив сплачувати орендну плату за договором, в результаті чого орендодавець звернувся до суду з

вимогою стягнути з відповідача (орендаря) заборгованість по сплаті орендної плати та нараховану на цю суму пеню. Орендар у свою чергу подав до суду зустрічний позов, мотивований тим, що дана будівля на момент укладення договору перебувала під арештом, а положення договору щодо розрахунків з орендної плати не відповідає чинному законодавству. Суд першої інстанції задовольнив позов щодо стягнення заборгованості, а зустрічний позов відхилив. Апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції та задовольнив зустрічний позов орендаря. Однак Верховний Суд задовольнив касаційну скаргу орендодавця та залишив рішення суду першої інстанції в силі. У випадку даної справи варто звернути на формулювання причини суду касаційної інстанції не задовольняти позов про визнання правочину недійсним. Верховний Суд визнає, що апелювання до дійсності правочину є популярним способом захисту права: «недійсність договору як приватно-правова категорія, покликана не допускати або присікти порушення цивільних прав та інтересів або ж їх відновлювати. По своїй суті ініціювання спору про недійсність договору не для захисту цивільних прав та інтересів є недопустимим», але «наявність підстав для визнання договору недійсним має встановлюватися судом на момент його укладення ... а не в результаті невиконання чи неналежного виконання зобов'язань, що виникли на підставі укладеного договору». А тому, що стосується використання визнання недійсності договору як способу захисту права формулюємо наступний висновок: даний засіб є популярним для використання його у позовних заявах, проте містить свої основні особливості, серед яких, як було зазначено Постановою Верховного Суду – наявність важливих підстав для недійсності правочину саме на момент укладення такого правочину, а не в процесі його здійснення.

Мусієнко В.В. визначає, що за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за укладеним договором до сторони може бути застосована договірна цивільно-правова відповідальність [42, с. 6]. Науковець зазначає, що сутність цього виду відповідальності розкривається у її функціях:

1. запобігання вчиненню сторонами договору правопорушень;

2. встановлення обов'язку для однієї із сторін відновити порушене нею право іншої сторони;
3. реагування держави на вчинення стороною договірних відносин порушення своїх зобов'язань [42, с. 3].

Форма та розмір договірної цивільно-правової відповідальності можуть встановлюватися або законом, або бути передбаченими договором. Найпопулярнішими її формами є: сплата неустойки, відшкодування збитків, позбавлення права, передбаченого договором.

Для застосування цивільно-правової відповідальності необхідне виконання певних умов: протиправність поведінки сторони договору, наявність негативних наслідків у іншої сторони, причинний зв'язок між протиправною поведінкою та наслідками, а також вина сторони, що порушила право іншої особи [53, с. 164]. З цього можна зробити висновок, що в договірних відносинах порушення зобов'язання однією стороною завжди пов'язано з порушенням права іншої сторони, внаслідок чого і виникає потреба у застосуванні важелів відповідальності.

Цивільне законодавство України не містить спеціальних положень для регулювання відповідальності у відносинах з оренди будівлі чи іншої капітальної споруди. Щодо регулювання оренди нерухомого майна, існує положення щодо відповідальності у зв'язку з користуванням майна в оренді за шкоду, завдану третім особам. Так, у ст. 780 ЦК України зазначається, що даний вид відповідальності застосовується до орендаря на загальних питаннях. А у випадку, якщо шкода, завдана користуванням майном, була спричинена недоліками, про які власник речі не повідомив орендаря, то відповідальність застосовується до орендодавця. Отже, вірним буде припустити, що до відповідальності за договором оренди будівлі чи іншої капітальної споруди застосовуються загальні норми регулювання відповідальності за договорами та зобов'язаннями, а також загальні положення щодо договору оренди.

Так, 611 ЦК України містить такі правові наслідки (відповідальність) за порушення зобов'язання за договором чи законом: 1) одностороння відмова від

зобов'язання та розірвання договору; 2) зміна умов зобов'язання; 3) сплата неустойки; 4) відшкодування збитків та моральної шкоди.

Наприклад, у разі виплати орендної плати у грошовій формі, до порушення обов'язків орендарем, пов'язаних з виплатою орендної плати, застосовуються норми ст. 652 ЦК України. Застосовуючи положення даної статті до договору оренди будівлі та іншої капітальної споруди, можемо сформулювати наступне:

1. Якщо у орендаря відсутня можливість оплати за оренду, він не звільняється від цієї сплати;

2. Якщо орендар прострочив оплату за оренду майна, на вимогу орендодавця він зобов'язаний сплатити цю суму боргу, враховуючи індекс інфляції за весь строк прострочення, а також 3% річних від суми боргу.

Проте спеціальними законами чи договором може бути встановлено інший відсоток річних або інша сума неустойки в якості відповідальності за це порушення договору.

Також, на прикладі прострочення орендної плати або ухилення від її сплати можемо простежити застосування ще одного виду договірної відповідальності, а саме право орендодавця відмовитися від договору, якщо орендар не вносить орендну плату три місяці підряд (ст. 782 ЦК України).

У цілому, позов щодо притягнення до відповідальності орендаря за несплату орендної плати є найпопулярнішим у справах, пов'язаних з орендою будівель та споруд. Так, суд першої інстанції у справі № 692/825/20 [24] задовольнив позов орендодавця про розірвання договору оренди будівлі, повернення цієї будівлі з оренди та стягнення з орендаря заборгованості з орендної плати. Між сторонами був укладений договір оренди нежитлової будівлі строком на 11 місяців, що за відсутності заперечення сторін був продовжений на той самий строк на тих же умовах, однак через півроку після продовження договору орендар перестав виконувати зобов'язання зі сплати орендної плати, проте користуватися будівлею продовжував. Дослідивши підстави справи, зокрема спираючись на положення законодавства щодо

можливості одностороннього розірвання договору у зв'язку з простроченням виплати орендної плати протягом трьох місяців підряд, позов було задовільнено.

Даний приклад із судової практики цілком точно відображає застосування відповідальності орендаря за порушення зобов'язання зі сплати орендних платежів, а саме відмову орендодавця від договору, наслідком чого є припинення орендних відносин. При цьому, цікавою є позиція Верховного Суду щодо визнання моменту припинення договору в такому випадку. Касаційний господарський суд Верховного Суду у справі № 910/4391/19 [21] сформулював позицію щодо моменту припинення договору оренди у зв'язку з реалізацією орендодавцем права на односторонню відмову від договору. Суд першої інстанції та апеляційний суд вирішуючи спір між орендодавцями та орендарем прийняли рішення спираючись на те, що надсилання повідомлення про відмову від договору орендодавцями та прийняття такого повідомлення орендарем не є достатніми діями для визнання договору розірваним, оскільки вважали за потрібне наявність додаткової угоди між сторонами про розірвання. Верховний Суд скасував рішення попередніх інстанцій та відправив справу на новий розгляд. При цьому, Верховним Судом було сформульовано позицію, що відмова від договору оренди є одностороннім правочином, що виражає спосіб захисту орендодавцем свої порушених прав, а тому згода другої сторони (орендаря) в цьому випадку не вимагається. Отже, договір має вважатися розірваним з моменту отримання орендарем повідомлення про відмову орендодавця від договору.

Не дивлячись на те, що неможливість виконання зобов'язань не звільняє сторону договору від такого зобов'язання, ч. 6 ст. 762 ЦК України встановлює певне правило, за яким орендар може бути звільнений від орендної плати за той період, протягом якого орендоване майно не могло бути використане через обставини, які не залежать від орендаря. А підставою відсутності вини орендаря (чи орендодавця - за іншими зобов'язаннями) можуть бути саме обставини непереборної сили, або таке поняття як «форс-мажор» [36, с. 5].

Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні» [13] визначає їх діяльність та є єдиним органом в Україні, який має право засвідчувати форс-мажорні обставини. Так, форс-мажорними обставинами можна скорочено назвати невідворотні та надзвичайні події, які унеможливають виконання договірних зобов'язань, а також зобов'язань, визначених законодавством (війна, акти тероризму, блокада, революція, аварія, пожежа, вибух, стихійні лиха, епідемії, тощо). Засвідчення таких обставин Торгово-промисловою палатою відбувається за зверненням фізичних чи юридичних осіб. При цьому, за Регламентом торгово-промислової палати [17], для визначення форс-мажорною, обставина має включати наступні елементи: 1) надзвичайний та винятковий характер; 2) непередбачуваність настання; 3) невідворотність та неминучість; 4) причинно-наслідковий зв'язок між обставиною та неможливістю особою виконати свої зобов'язання. Проте сам факт визначення певної підстави форс-мажорною не є підставою для звільнення сторони від виконання зобов'язання – на неї покладається зобов'язання довести, що ця обставина вплинула на неможливість його виконання [36, с. 8].

Нагальною обставиною, що внесла свої корективи як у орендні відносини, так і в усі сфери життєдіяльності є поширення коронавірусної хвороби. Навіть у разі отримання сертифікату Торгово-промислової палати про визнання карантину форс-мажорною обставиною, у правозахисній практиці існують певні складнощі у доведенні зв'язку між карантинном та зобов'язанням зі сплати за користування орендованою будівлею [29, с. 15]. Адже застосовуючи положення ч. 1 ст. 625 ЦК України до цієї обставини, орендар не звільняється від відповідальності за оплату користування орендованим майном за відсутності в нього такої можливості. В. Гончаренко у своєму дослідженні зазначає, що визнання карантину форс-мажором, може звільнити орендаря від відповідальності за несвоєчасну сплату орендної плати, але не від виконання цього зобов'язання в цілому [29, с. 15]. Тобто у разі визнання такого форс-мажору, після його завершення орендар має сплатити орендну плату у повному обсязі за весь період. Судова практика щодо вирішення питання

відповідальності за невиконання зобов'язань за договором оренди у період карантину також ще не сформувався і суди не мають однозначної думки з цього питання. Однак, у разі доведення факту, що через карантинні заходи до орендованого майна був заборонений доступ третіх осіб і це вплинуло на господарську діяльність орендаря, він має право розраховувати на зменшення плати за користування майна (ч. 4 ст. 762 ЦК України).

Натомість судова практика України містить чимало прикладів застосування відповідальності за порушення інших зобов'язань, встановлених договором. Одним із таких порушень є невиконання обов'язків орендарем у зв'язку з припиненням договору оренди, а саме повернення майна з оренди у стані гіршому, ніж було передбачено договором або створення перешкод у поверненні майна з оренди. Стаття 785 ЦК України встановлює відповідальність орендаря за таку поведінку у формі неустойки, що складає подвійний розмір орендної плати за час прострочення виконання обов'язку. А згідно ч. 2 ст. 795 ЦК України, моментом припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди є момент підписання сторонами акту приймання-передачі предмета договору оренди. Однак, наявність такого положення не завжди приймається до уваги сторонами, що провокує спірні ситуації, які часто є предметом позову до суду.

Так, у справі № 915/1429/19 від 06.02.2020 р. [20] Верховним Судом було сформульовано позицію щодо наслідків непередання орендованого майна у зв'язку з припиненням договору оренди. Суть справи полягала в тому, що орендодавець прийняв рішення відмовитися від продовження договору оренди та направив на підписання орендарю акт приймання-передачі. Однак даний акт орендарем не був повернутий та зазначено те, що орендоване майно не використовувалося ним після закінчення строку договору. Суд першої інстанції задовольнив позов орендодавця щодо стягнення неустойки за порушення орендарем обов'язку повернення майна з оренди, апеляційний суд залишив таке рішення без змін. Однак орендарем було подано касаційну скаргу, яку Верховний Суд залишив без задоволення зазначаючи, що з боку орендодавця

були відсутні будь-які перешкоди щодо виконання орендарем зобов'язання з підписання акту приймання-передачі майна після припинення договору, а також орендодавець не ухилився від приймання майна з оренди. А тому, застосування неустойки, передбаченою ч. 2 ст. 785 ЦК України є законним наслідком невиконання зобов'язання орендарем.

При цьому, у розгляді справи № 910/20370/17 від 13.12.2019 р. [19] Верховний Суд зазначив наступне. Постановою Касаційного господарського суду було скасовано рішення щодо стягнення неустойки за несвоєчасне повернення майна з оренди. Верховний Суд аргументував це тим, що судами попередніх інстанцій не було досконало досліджено, чи є дії орендаря у цьому випадку проявом невиконання ним зобов'язання, чи наслідком неповернення майна з оренди все ж таки є ухилення орендодавця від прийняття майна з оренди. Верховний Суд наголошує, що у спорах такого виду суди мають встановлювати факт наявності чи відсутності вини орендаря у несвоєчасному поверненні орендованого майна власнику, а також наявність перешкод з боку орендодавця для реалізації орендарем свого обов'язку. Дана позиція видається важливою, оскільки цілеспрямовані дії орендодавця, що перешкоджають орендарю повернути майно з оренди у визначеному законодавством порядку, унеможливають застосування відповідальності до орендаря, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України.

Цікавим є рішення Верховного Суду щодо застосування відповідальності, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України у відносинах між орендарем та суборендарем у справі №911/810/20 [22]. За матеріалами цієї справи, орендар звернувся до суду з позовом про стягнення з суборендаря неустойки за користування будівлею після закінчення строку суборенди. Однак суди першої інстанції та апеляційний суд дійшли висновку, що орендар висував вимоги до суборендаря за час, що настав після закінчення основного договору оренди. Верховний Суд повністю підтримав рішення судів попередніх інстанцій і зауважив, що як у цій постанові, так і у постановках в аналогічних справах Суд не вважає, що орендар має право вимагати стягнення неустойки від

суборендаря за період, який не включений у строк дії основного договору оренди.

Таким чином, цивільно-правова відповідальність за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди є важливим питанням на сучасному етапі розвитку орендних відносин, а також у зв'язку з появою нових зовнішніх обставин (карантину). Правове регулювання відповідальності за цим видом договорів за відсутності спеціальних положень в основному здійснюється нормами цивільного законодавства, що регулюють відповідальність за невиконання зобов'язань.

Законодавство пропонує перелік способів захисту порушеного права, який не є вичерпним, а може бути доповнений сторонами в умовах договору, проте найпопулярнішим мотивуючим чинником звернення до суду з приводу вирішення відповідальності за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди є вимога розірвання договору у зв'язку з невиконанням орендарем зобов'язань щодо своєчасного внесення орендної плати. Тобто можемо підсумувати, що дане порушення договірних зобов'язань є значущим та найчастіше вживаним орендарями, а отже потребує більш жорстких санкцій за його настання.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

На підставі проведеного дослідження ознак оренди будівлі або іншої капітальної споруди, а також особливостей правового регулювання цих відносин, підсумовуючи викладені напрацювання у випускній кваліфікаційній роботі можемо сформулювати такі висновки:

1. Оренду будівель та споруд можна визначити як вид орендних відносин, за яких на підставі досягнутої сторонами згоди, що закріплена договором, одна сторона (орендодавець) передає у користування іншій стороні (орендарю) будівлю, її частину чи капітальну споруду на умовах внесення останнім орендної плати на користь орендодавця, визначеного строку таких відносин та взаємних обов'язків сторін.

Оренді будівлі та інших капітальних споруд притаманні такі ж основні ознаки, як і оренді загалом: строковість, платність, поворотність, договірний характер відносин. Проте, категорія договорів оренди цього майна має свої специфічні особливості: одночасна оренда земельної ділянки, на якій розташована орендована будівля чи споруда, особливості нотаріального посвідчення та державної реєстрації права оренди, відповідний документ (акт прийому-передачі), яким оформляється передача орендованої будівлі чи споруди тощо.

2. Сторонами договору у відносинах з оренди будівлі або іншої капітальної споруди виступають: орендодавець – власник такого майна та орендар – користувач. Законодавство не встановлює обмежень щодо участі осіб в орендних відносинах, крім випадків оренди державного та комунального майна. Однак певні обмеження можуть виникати вже у процесі підготовки до укладання договору, особливо враховуючи призначення будівлі чи споруди, що надається в оренду. Певні види призначення, а отже і певні види господарської діяльності, можуть вимагати від орендаря наявності в нього певного статусу (наприклад, юридичної особи чи наявності ліцензії на ведення діяльності), що

дозволить використовувати будівлю за призначенням та не порушувати ані положення договору, ані норми законодавства.

3. Цивільний кодекс України не містить спеціальних положень про істотні умови як договору оренди майна в цілому, так і будівлі та споруд. Господарський кодекс України визначає такий перелік істотних умов договору, що можуть бути застосовані також до оренди нерухомого майна: предмет договору, орендна плата за користування, призначення об'єкта оренди та строк договору.

4. Оскільки в оренді майна одним з центральних моментів є саме майно – будівля чи споруда, важливим є також визначення його призначення та використання орендарем майна за цим призначенням. Вид призначення може відігравати вирішальну роль при визначенні можливості певної особи набути таку будівлю чи споруду в платне користування. При використанні майна слід враховувати призначення майна, житлове чи нежитлове приміщення.

5. Припинення договору являє собою завершальний етап орендних відносин. Норми законодавства, що регулюють цю стадію відносин, містять широкий перелік підстав для припинення договору – це і відмова від договору в силу несплати орендних платежів більш як три місяці, і припинення незалежно від волі сторін, а також розірвання договору на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання іншою стороною покладених на неї обов'язків. Законодавство не містить спеціальних норм регулювання припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруд, тому застосовуються загальні положення цивільного та господарського законодавства щодо припинення договору оренди. При цьому, договором можуть встановлюватися й інші підстави розірвання договору.

6. Застосовуються такі форми юридичної відповідальності за порушення зобов'язань за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди: неустойка, відшкодування збитків або позбавлення права, що виникло за договором – тобто втрата можливості орендувати майно, а отже – розірвання договору та відмова від договору. Законодавство пропонує перелік способів

захисту порушеного права, який не є вичерпним, а може бути доповнений сторонами в умовах договору, проте найпопулярнішим мотивуючим чинником звернення до суду з приводу відповідальності за цим договором є вимога розірвання договору у зв'язку з невиконанням орендарем зобов'язань щодо своєчасного внесення орендної плати.

Проведене дослідження дало змогу виявити деякі проблемні місця законодавства, що регулює оренду будівель та інших капітальних споруд, тому для удосконалення чинного законодавства пропонується внести наступні **доповнення та зміни** до деяких нормативно-правових актів:

1) доповнити § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» Глави 58 «Найм (оренда)» Цивільного кодексу України статтею 793-1:

«1. Істотними умовами договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є предмет договору, орендна плата та порядок її нарахування і сплати, строк договору, призначення орендованого майна»;

2) доповнити ЦК України статтями 795¹ «Права та обов'язки орендодавця» та 795² «Права та обов'язки орендаря», які міститимуть узагальнений перелік основних прав та обов'язків сторін оренди будівлі або іншої капітальної споруди та викласти їх у наступній редакції:

«795¹. Права та обов'язки орендодавця будівлі чи іншої капітальної споруди

1. Орендодавець має право: Надати будівлю чи іншу капітальну споруду в оренду; Вимагати відшкодування збитків, що виникли у зв'язку з пошкодженням орендарем орендованих будівлі чи споруди; Вимагати від орендаря користуватися будівлею чи спорудою, переданою с оренду, відповідно до їх призначення та умов договору; Вимагати своєчасної сплати орендної плати орендарем; Відмовитися від договору оренди внаслідок ухилення орендарем від сплати орендної плати протягом трьох місяців підряд, користування майном не за його призначенням та недотримання умов його використання, вказаних у Договорі, передання орендованого майна без дозволу орендодавця у суборенду або користування третій особі, недбала поведінка

орендаря, що може зашкодити стану майна, невиконання орендарем покладеного на нього обов'язку з капітального ремонту майна, що орендується;

Вимагати повернення орендованого майна після припинення договору оренди.

2. *Обов'язки орендодавця: Передати в оренду будівлю чи іншу капітальну споруду орендарю негайно або у визначений договором строк; Передати в оренду будівлю чи іншу капітальну споруду в належному стані чи стані, визначеному договором; Повідомити орендаря про наявні пошкодження чи особливості будівлі чи іншої капітальної споруди, користування якими може призвести до негативних наслідків; Повідомити орендаря про наявні обтяження чи обмеження на орендовану будівлю чи споруду, а також про права на них третіх осіб; Не перешкоджати орендарю у реалізації його переважного права на об'єкт оренди».*

«795². *Права та обов'язки орендаря будівлі чи іншої капітальної споруди*

1. *Орендар має право: Вимагати від орендодавця передання будівлі чи іншої капітальної споруди негайно або у визначений договором строк; У разі непередання орендодавцем будівлі чи іншої капітальної споруди в оренду відмовитися від договору та вимагати від нього відшкодування збитків, які він зазнав у зв'язку із затримкою їх передачі в користування; Користуватися земельною ділянкою, що прилягає до орендованої будівлі чи споруди, у розмірах, необхідних для реалізації цілей оренди; У разі приховання орендодавцем наявних обтяжень, обмежень чи прав третіх осіб на об'єкт оренди, вимагати зменшення розміру орендної плати, відшкодування збитків, спричинене наявністю таких обтяжень і прихованням їх від орендаря, чи розірвання договору; здійснювати зміну чи покращення будівлі чи споруди, отримавши згоду від орендодавця; на відшкодування понесених витрат на поліпшення об'єкту оренди, понесених за згодою орендодавця; За згодою орендодавця передавати майно в оренду; Переважне право після закінчення договору оренди на укладення його на новий строк або придбання даного майна у власність.*

4. *Орендар зобов'язаний: Прийняти в оренду майно за укладеним договором; Усунути погіршення чи пошкодження будівлі чи її частини з вини орендаря; Користуватися будівлею чи спорудою відповідно до їх призначення та умов договору оренди; Своєчасно сплачувати оренду плату за користування майном; Після закінчення строку повернути орендодавцю будівлю чи споруду в стані, у якому вона була отримана ним в оренду, з урахуванням зносу, нормального для експлуатації за такий строк».*

3) внести зміни до ч. 2 ст. 291 ГК України та викласти у такій редакції:

«2. Договір оренди припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено за наявності заперечень хоча б однієї із сторін проти продовження оренди; викупу (приватизації) об'єкта оренди; ліквідації суб'єкта господарювання – орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди».

Зазначені пропозиції щодо правового регулювання оренди будівель та інших капітальних споруд можуть стати основою для внесення змін у чинне законодавство або для подальшого дослідження зазначеного питання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>. (дата звернення: 07.09.2021).
2. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. (дата звернення: 07.09.2021).
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення: 07.09.2021).
4. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 07.09.2021).
5. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (дата звернення: 07.09.2021).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) : Закон України від 17.03.2020 р. №530-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/530-20> (дата звернення: 01.09.2021).
7. Про державну службу : Закон України від 10.12.2015 р. № 889-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-19#Text> (дата звернення: 24.09.2021).
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>. (дата звернення: 07.09.2021).
9. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна : постанова Пленуму вищого господарського суду України

від 12.05.2013 № 12. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13#Text> (дата звернення: 24.09.2021).

10. Про запобігання корупції : Закон України від 14.10.2014 р. № 1700-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1700-18> (дата звернення: 24.09.2021).
11. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20>. (дата звернення: 07.09.2021).
12. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>. (дата звернення: 07.09.2021).
13. Про торгово-промислові палати в Україні : Закон України від 02.12.1997 № 671/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97> (дата звернення: 21.09.2021).
14. Про фінансовий лізинг : Закон України від 04.02.2021 р. № 1201-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-20#n231> (дата звернення: 01.10.2021).
15. Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" : постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004>. (дата звернення: 07.09.2021).
16. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 : затв. наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00>. (дата звернення: 07.09.2021).
17. Регламент засвідчення Торгово-промисловою палатою України та регіональними торгово-промисловими палатами форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) № 44(5) від 18.12.2014 р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/card/v0044571-14> (дата звернення: 21.09.2021).

18. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності : Наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0931-00> (дата звернення: 01.10.2021).
19. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 13.12.2019 р. у справі № 910/20370/17. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/86742785> (дата звернення: 01.10.2021).
20. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 06.02.2020 р. у справі № 915/1429/19. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/87426719> (дата звернення: 01.10.2021).
21. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 26.02.2020 р. у справі № 910/4391/19. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/87929205> (дата звернення: 01.10.2021).
22. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 17.09.2021 р. у справі № 911/810/20. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/99679641> (дата звернення: 07.10.2021).
23. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 10.03.2021 р. у справі № 201/8412/18. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/95532900> (дата звернення: 21.09.2021).
24. Рішення Золотоніського міськрайонного суду Черкаської області від 18.12.2020 р. № 692/825/20. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/93754088> (дата звернення: 21.09.2021).
25. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 Одеса, 2004. 27 с.
26. Вакулович Е. В. Обов'язки орендаря при передачі майна в оренду. *Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна*, 2017. С. 245-247.
27. Вінник О.М. Господарські відносини в умовах цифровізації та їх правове регулювання. *Підприємництво, господарство і право*, 2020. № 5. С. 56–62.

28. Вінник О.М., Шаповалова О.В. Господарське право в умовах цифровізації економіки: навч. посібник. Київ: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2020. 296 с.
29. Гончаренко В.О. Оренда будівлі або іншої капітальної споруди під час дії обмежувальних карантинних заходів. *Знання європейського права*, 2020. №2. С. 13-16.
30. Григорчук М.В., Зайцева Ю.А. Особливості припинення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх частини). *Правничий вісник Університету «КРОК». Сер.: Цивільне право і процес*. 2018. № 33. С. 61-66.
31. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права, 2020. №2. С. 23-30.
32. Джабраїлов Р.А., Опанасенко О.В. Господарсько-правове регулювання відносин оренди: сучасний стан та напрями вдосконалення. *Часопис Київського університету права*. 2016, №2. С. 147-152.
33. Дзера О.В. Зобов'язальне право. Теорія і практика : навч. посібник. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 107 с.
34. Дякович М.М., Тарасенко Л.Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки. *Адвокат*. 2012, №5. С. 21-26.
35. Калаур І. Р. Правові наслідки порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. Вип. 22. Т. 1. 2013. С. 151–154.
36. Кацюба К., Конюхова М. Форс-мажор як підстава звільнення від цивільно-правової відповідальності. *Підприємництво, господарство і прав*. 2020. №1. С. 4-10.
37. Колодійчук Н.Р. Припинення договору оренди державного та комунального майна: кваліфікаційна робота : 081 Тернопіль, 2020. 105 с.
38. Мироненко В. Права володіння, користування і розпорядження власністю за цивільним правом. *Підприємництво, господарство і право*, 2019. № 1. С. 28-33.

39. Міхно О.І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. Наук : 12.00.03 Київ, 2007. 26 с.
40. Морозова Ю.В. Ретроспективний аналіз цивільно - правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. *Форум права*, 2017. № 1. С. 118–123 URL: http://nbuv.gov.ua/jpdf/FP_index.htm_2017_1_22.pdf (дата звернення 21.08.2021).
41. Морозова Ю.В. Проблеми визначення та характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. *Право і безпека*. 2017. № 1 (64). С. 103-109.
42. Мусієнко В.В. Відповідальності сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди державного та комунального майна. *DICTUM FACTUM*, 2019. № 3 (5). С. 3-8.
43. Новицький А.М., Новицька Н.Б., Чеховська І.В. та ін. Суб'єкти приватноправових відносин : монографія / за заг. ред. А. М. Новицького. Ірпінь : Університет ДФС України, 2019. 360 с.
44. Обіход О.М. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України. *Часопис цивілістики*. 2017. №24. С. 20-26.
45. Обіход О.М. Права й обов'язки сторін договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*, 2017. 28(6-1), 85-88.
46. Обіход О.М. Проблематика визначення істотних умов договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. *Часопис цивілістики*. 2018. №28. С. 64-69.
47. Паскевич Ю.В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. *Юридичний вісник*. 2013. № 3 (28). С. 92-96.
48. Позов І.І. Плата за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди. *Часопис цивілістики*. 2015. №. 19. С. 108-112.

49. Позов І.І. Переважні права за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку держави та права в умовах євроінтеграції : матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, 2016. С. 479-481. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/5904/Pozov%20Perevazhn%20%20prava%20za%20dogovorom%20najmu%20bud%20vl%20.pdf?sequence=1> (дата звернення 21.08.2021).
50. Позов І.І. Проблемні питання визначення предмету договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. №2. С. 85-88.
51. Попадинець Г.О. Особливості правового статусу суб'єктів господарювання у сфері господарських правовідносин. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. №2. Том 1, 2018. С. 39-42.
52. Правові засади створення, діяльності та припинення юридичних осіб в Україні: навч. посібник. Юркевич Ю.М., Андрусів У.Б., Верба-Сидор О.Б. та ін. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 412 с.
53. Приленський І. Поняття цивільно-правової відповідальності сторін за договором. *Юридичний вісник*, 2021. №. 2. С. 159-165.
54. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 Київ, 2003. 20 с.
55. Рабчинська Л. Будівлі і споруди, що використовуються у сфері господарювання: поняття та основні ознаки. *Вісник Київського національного університету ім. Т.Г. Шевченко. Сер.: Юридичні науки*, 2010. №82. С. 102-104.
56. Романів В.Я. Будівля, інша капітальна споруда як предмет договору оренди нерухомого майна. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Ужгород, 2016. № 36. С. 133-136.

57. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03. Львів, 2015. 212 с.
58. Романів В.Я. Момент укладення договору оренди нерухомого майна. *Університетські наукові записки*, 2012. №4. С. 176-185.
59. Романів В.Я. Предмет позову в спорах, пов'язаних з орендою нерухомого майна. *Підприємництво, господарство і право*, 2017. №11. С. 49-54.
60. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т Одеська юридична академія. Одеса, 2018. 20 с.
61. Труфанова Ю. Окремі питання припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи в процесі банкрутства. *Актуальні проблеми правознавства*, 2018. № 2 (14). С.103-107.
62. Труфанова Ю. Окремі питання розірвання договору оренди (найму) майна. *Актуальні проблеми правознавства*, 2017. № 2 (10). С.83-85.
63. Труфанова Ю. Підстави припинення договору: теоретико-практичні особливості. *Актуальні проблеми правознавства*. 2019. № 1 (17). С.102-106.
64. Труфанова Ю. Правові підстави розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймодавця. *Актуальні проблеми правознавства*. 2019. № 2 (18). С.138-143.
65. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент. (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позиції вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків, 2010. Т. 1: Загальні положення. 320 с.
66. Щербина В.С. Господарське право: підручник. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 600 с.

67. Ярема А.Г., Карабань В.Я., Кривенко В.В., Ротань В.Г. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України : в 4 т. Київ : А.С.К. ; Севастополь : Ін-т юрид. дослідж., 2004, 863 с.