

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Нерухомість завжди була прибутковою для своїх власників. Здача її в оренду нерухомого майна – доволі простий і вигідний вид господарської діяльності, досить поширений серед його власників [4, с. 110]. Оренда нерухомості сьогодні є одним із засобів здійснення підприємницької діяльності. З огляду на особливість і складність орендних відносин постає потреба ретельного аналізу їх правового регулювання [3, с. 39]. Актуальність проблеми підвищується з розвитком у суспільстві відносин оренди нерухомості і створення нових механізмів захисту прав сторін цих відносин, серед яких і державна реєстрація договорів оренди нерухомого майна. Збільшення кількості правочинів у цій сфері підвищує ризик порушення прав їх сторін цих відносин, що стимулює дослідження цих відносин для вдосконалення їх регулювання. Питання відносин оренди нерухомості досліджувалися багатьма вітчизняними й зарубіжними вченими, серед яких: Д.І. Толкачов, Є.Н. Пашутін, О.В. Гутніков, А.А. Мірзоян та ін.

Відповідно до ст. 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату на відповідний строк [3, с. 39]. ЦК України містить параграф «Найм будівлі або іншої капітальної споруди», який з першого погляду нібито має на увазі оренду нерухомого майна. Як вважається за змістом предмету договору найму будівлі є вужчим, ніж такий об'єкт цивільних прав, як нерухомість. По-перше, не будь-яке нерухоме майно, а тільки такий його різновид, як будівля чи інша капітальна споруда, можуть бути предметом договору найму, який регулюється параграфом 4 гл. 58 ЦК України. По-друге, не є предметом такого договору будівлі або інші капітальні споруди житлового призначення (житлові будинки), бо вони регулюються гл. 59 «Найм (оренда) житла». У ЦК України закріплені різні правила щодо оформлення державної реєстрації договорів найму будівлі й найму житла (статті 793, 794 та 811), згідно з якими договір найму жит-

ла, на відміну від договору найму понад один рік будівлі або іншої капітальної споруди, не підлягає державній реєстрації. ЦК 1963 р. взагалі не містив жодних вимог до нотаріального посвідчення чи державної реєстрації договору оренди [3, с. 40].

Таким чином, предметом договору найму (оренди) є будівля, інша капітальна споруда або їх окремі частини. У ЦК та інших актах цивільного законодавства бракує визначення понять «будівля» і «капітальна споруда». Державний класифікатор будівель містить наступне їх визначення.

Споруди – будівельні системи, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування й обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Виходячи зі змісту ст. 376 ЦК самочинне будівництво не можна вважати предметом договору найму будівлі, тому що на цей об'єкт не набувається права власності. Не включають-

ся в термін «будівля» тимчасові споруди, що підлягають знесенню після виконання свого функціонального призначення. Це зумовлено, по-перше, тим, що вони призначені для задоволення певних потреб (проживання працівників, розміщення матеріалів, устаткування тощо) протягом обмеженого часу. По-друге, такі споруди, як правило, не мають ознак капітального будівництва, зокрема, фундаменту.

Незавершене будівництво також не є предметом досліджуваного договору. Об'єкт такого будівництва хоча й має ознаки нерухомості, але він ще не прийнятий в експлуатацію, не пройшов державну реєстрацію прав на цей об'єкт (ст. 182). А це унеможлиблює укладення договору найму незавершеного будівництва, через брак нотаріального посвідчення й державної реєстрації цього правочину.

Будівля або інша капітальна споруда, що є предметом договору найму, може бути визначена з урахуванням наступних ознак. Будівля (капітальна споруда) – це нерухоме майно капітального типу, прийняте до експлуатації й призначене для нежилых цілей. Будівлі та споруди, будучи єдиним об'єктом права, мають свою внутрішню структуру, тобто частини, що їх складають. Внутрішньою частиною будівлі є приміщення,

яке як окрема частина будівлі, може бути також предметом договору найму.

Будівля як нерухомість, має певну супроводжувальну документацію, що містить її функціональне призначення, план, розташування на земельній ділянці тощо. Ці документи передаються наймачеві разом з будівлею для ефективного використання об'єкта за призначенням [6, с. 200, 201].

Таким чином, будівлі використовуються як об'єкти орендних відносин лише після прийняття їх в експлуатацію – як результат завершеного будівництва, технічної й державної реєстрації у встановленому порядку [2, с. 77]. Проте таку процедуру, на нашу думку, можна й обійти. Частина 1 ст. 793 ЦК України визначає, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається в письмовій формі. Оскільки закон надає можливість укласти договір оренди частини капітальної споруди, то з огляду на наведене поняття нерухомості завершення всього об'єкта будівництва не є обов'язковим. Якщо під будівництвом розуміється зведення цілого комплексу (наприклад, торговельно-розважального), то певна його частина може експлуатуватися й до визнання об'єкта незавершеного будівництва як

завершена нерухомість. Для цього спочатку слід на достатній правовій підставі визнати нерухомістю частину комплексу, який ще не завершений будівництвом, а вже потім визнати право власності на неї. При дотриманні такої процедури власник зможе заключати договір оренди частини будівлі або іншої капітальної споруди.

У подібному випадку може виникнути термінологічна невизначеність, яка породить багато дискусій як у теорії, так і в правозастосовній діяльності. Запитання звучатиме наступним чином: чи є ця частина саме частиною будівлі або іншої капітальної споруди, адже остання визнається такою лише за умови її звершення будівництвом та прийняття до експлуатації. Отже, ситуація буде створюватися якщо договір оренди укладається щодо частини будівлі або іншої капітальної споруди, які можна назвати на момент укладення лише сукупністю будівельних матеріалів. Ось чому більш логічно було б конкретизувати, що сторони можуть укласти договір оренди нерухомості у складі сукупності будівельних матеріалів. Але ж це повний нонсенс! З вищевказаного можна зробити висновок, що законодавець при визначенні порядку оренди окремої частини будівлі або іншої капітальної споруди мав на увазі частину вже завершеного об'єкта.

У в той же час не можна залишати поза увагою можливість оренди частини ще не завершеного будівництвом об'єкта, а тому пропонуємо доповнити параграф 4 гл. 58 ЦК України статтею 7921 під назвою: «Договір найму частини незавершеного будівництва» такого змісту:

«1. Сторони можуть укласти договір найму частини будівлі або іншої капітальної споруди, які на момент укладення договору є незавершеним будівництвом, за умов, що такий договір укладається щодо частини, яка визнана нерухомістю в порядку, визначеному законом.

2. До такого договору застосовуються положення про найм будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), якщо інше не встановлено договором або законом».

При цьому слід підкреслити, що в зазначеній статті немає тавтології, бо в ч. 1 частина будівлі розглядається як частина ще не завершеної будівництвом будівлі, а в другій – уже завершеної.

Форма договору оренди теж має суттєве значення. Так, за ч. 1 ст. 793 ЦК України договір найму (оренди) будівлі чи іншої капітальної споруди укладається в письмовій формі. Якщо його укладено на строк понад один рік, він підлягає нотаріальному посвідченню, а в разі укладення його на один рік і більше – ще й

державній реєстрації. Недотримання вимог закону про нотаріальне посвідчення договору призводить до того, що цей правочин визначається нікчемним у силу ч. 1 ст. 220 ЦК України, тобто його недійсність прямо встановлено законом і визнання його недійсним не вимагається [7, с. 32].

Перехідні положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» передбачають, що до створення єдиної системи органів реєстрації прав, а також до формування Державного реєстру у складі державного земельного кадастру реєстрація об'єктів нерухомості здійснюється комунальними бюро технічної інвентаризації. Напевне, ні для кого не стане новиною, що така реєстрація є не зовсім безкоштовною. Адже крім досить солідного переліку документів, які необхідно подати для реєстрації такого договору, за нотаріальне посвідчення потрібно буде сплатити ще й державне мито в розмірі одного відсотка від суми орендної плати за весь строк дії договору (пп. «д» п. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито») [Цит, за: 3, с. 40, 41].

Щоб спростити процедуру укладення договору оренди нерухомого майна й оминати, певним чином вимоги законодавця про державну реєстрацію та

сплату державного мита юристи-практики застосовують декілька варіантів поведінки.

Перший – укласти договір на строк до одного року, а далі, так би мовити, просто про нього забути. Так, у силу ст. 764 ЦК України, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку оренди, то за браком заперечень з боку наймодавця протягом місяця цей договір вважається поновленим на строк, який раніше було встановлено договором. Уклавши договір оренди на строк до одного року, сторони, по-перше, позбавляються необхідності нотаріального посвідчення й державної реєстрації цього правочину, по-друге, протягом тривалого часу (теоретично нескінченно) можуть перебувати в орендних правовідносинах, не висуваючи заперечень проти продовження строку дії договору.

Другий варіант – взагалі не зазначати в договорі строк оренди. У такому випадку він вважатиметься укладеним на невизначений строк і при всьому бажанні нотаріально посвідчити його не вдасться жодному нотаріусу, оскільки неможливо розрахувати суму державного мита [7, с. 32]. Зазначимо: якщо предмет оренди використовуватиметься в господарській діяльності, такий договір вважатиметься неукладеним згідно з ч. 2 ст. 180 ГК

України. Ця ситуація буде не на користь наймача, оскільки наймодавець має право в будь-який час відмовитися від договору, письмово попередивши про це наймача за 3 місяці. Хоча такі ж права має й наймач. Однак договором може бути встановлено й інший строк для попередження про відмову від договору найму. Отже, цей варіант можна застосувати в небагатьох випадках і за наявності довіри до наймодавця й упевненості в його добросовісності.

Третій варіант – укладення замість договору оренди іншого правочину. Це право закріплено в статтях 6 і 627 ЦК України. Наприклад, щоб уникнути вимог законодавця до договору оренди, юристи часто укладають договір спільного користування, який взагалі не підпадає під дію ні Законів України «Про оренду землі» та «Про оренду державного та комунального майна», ні положення ЦК України щодо вимог про державну реєстрацію й нотаріальне посвідчення [3, с. 41]. Але навіть якщо сторони й забажають нотаріально посвідчити договір найму (оренди), питання всеодно виникатимуть (приміром, з якого моменту договір оренди будівлі чи іншої капітальної споруди набирає чинності). Згідно з ч. 1 ст. 795 ЦК України передача наймачеві будівлі або іншої капітальної

споруди (їх окремої частини) оформлюється відповідним документом (актом), що підписується сторонами договору. Із цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено цим правочином [7, с. 32].

Водночас варто пам'ятати, що договір, який підлягає державній реєстрації, вважається укладеним з моменту здійснення останньої. Тому другий варіант визначення моменту укладення договору оренди полягає у визнанні такого моменту в державній реєстрації. При цьому реєстрація договору найму будівлі може здійснитися лише за наявності попередньої державної реєстрації прав на цей об'єкт [6, с. 202].

Третім варіантом є визнання договору оренди укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами його тексту відповідно до ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Треба звернути увагу на те, що цю статтю можна й обійти, зазначивши в тексті договору, що положення цього Закону не поширюються на дані правовідносини, якщо йдеться про оренду майна, яке належить особі на праві приватної власності [3, с. 42]. У світлі необхідності державної реєстрації, яка є вимогою дого-

вору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, цей варіант є найбільш суперечливим. Адже до державної реєстрації у сторін не виникає прав та обов'язків щодо предмета договору, оскільки їх перехід або виникнення опосередковується саме договором, який без державної реєстрації є нікчемним.

Уявімо собі ситуацію, коли сторони не зазначили в договорі, що на їх правовідносини не поширюється норми згаданого Закону. Отже, договір оренди з точки зору різних нормативних актів є укладеним одночасно з моменту і підписання, власне, договору, і державної реєстрації, і підписання акта прийому-передачі. Парадоксально, але це факт.

Отже, залишається не зрозумілим, які ж норми в даному випадку повинні мати більшу силу [7, с. 32].

Підводячи підсумок вищевикладеному можемо констатувати, що договір оренди нерухомого майна має певні особливості, які не можуть бути вирішені на практиці без законодавчих змін у регулюванні договірних відносин. Актуальною є проблема з незавершеним будівництвом, яка полягає в неможливості здачі в оренду незавершеного будівництвом нерухомого майна. Термінового вирішення потребує й проблема визначення моменту укладення договору оренди, бо з

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

цим моментом пов'язується виникнення, зміна чи припинення прав та обов'язків сторін правочину, що впливає на оплату за користування, початок перебігу строку користування тощо. Ще й донині бракує реакції законодавця на проблему земельної ді-

лянки, що знаходиться під нерухомим майном. А це створює на практиці чимало неприємностей і породжує спірні моменти у відносинах між сторонами договору.

Як бачимо, дискусія щодо вищевказаного залишається відкритою.

Список літератури: 1. *Гутников О.* Государственная регистрация права аренды // *Хозво и право.* – 1999. – №5. – С. 114 – 122. 2. *Мірзоян А.А.* Розвиток інституту послуг // *Держава і право:* Зб. наук.пр.: Юрид. і політ. науки. – 2006. – Вип. 31. – С. 242 – 248. 3. *Пашутін Є.* Особливості укладення договору оренди нерухомості // *Юрид. радник.* – 2006. – №5(13). – С. 39 – 42. 4. *Толкачов Д.* Проблемні питання в договорах оренди нерухомого майна // *Юрид. журн.* – 2006. – №4(46). – С. 110 – 112. 5. *Цивільне право України: Підруч. / Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова.* – К.: Істина, 2003. – 776 с. 6. *Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / За заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатеевої, В.Л. Яроцького.* – К.: Юрінком Інтер, 2004 – Т. 1. – 480 с. 7. *Швець Б.* Проблеми оренди нерухомості юридичними та фізичними особами // *Юрид. журн.* – 2004. – №10(28). – С. 31 – 33.

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Цуриков М. А.

Статья посвящена проблеме исследования особенностей договора аренды недвижимого имущества сквозь призму законодательного требования о государственной регистрации сделок с недвижимостью. Охарактеризован упомянутый договор, приведены понятия «здание» и «строение», проведен анализ действующих норм гражданского права, регулирующих отношения с недвижимым имуществом незавершенным строительством. Предлагается внесение изменений в ГК Украины относительно заключения договоров с объектами незавершенного строительства.

Ключевые слова: договор аренды, недвижимость, государственная регистрация, незавершенное строительство, здания.

SOME FEATURES OF LEASE OF MOVABLES

Tsurikov M.O.

The article is devoted to the problem of research of features of Lease of movables, through the prism of legislative requirement about state registration of bargains with the real estate. The Lease of movables is described in the article, notions of building and structure are specified, and also the analysis of operating norms of civil law, which regulate the relationships with the movables by construction in progress, is conducted. The author of the article initiates the amendments in the Civil code of Ukraine in part of right on the signing of contracts with the objects of construction in progress.

Key words: lease, movables, state registration, construction in progress, building.

Надійшла до редакції 07.09. 2010 р.