

користування річчю можливо, але з меншим господарським ефектом і зручностями, наймач може за допомогою *actio conducti* вимагати зниження найманої плати (D.19.2.25.2; 27. Pr.).

До обов'язків наймача належав, перш за все, обов'язок сплатити наймодавцеві за користування річчю обумовлену плату. Наймач повинен був користуватися річчю відповідно до умов договору і господарського призначення речі. На наймача покладался також обов'язок щодо забезпечення схоронності прийнятої у найм речі. Наймач відповідав за пошкодження і погіршення речі, якщо вони сталися з його вини (хоча б легкої, *culpa levis*) (D. 19.2.19.2). Після закінчення строку договору найму річ повинна бути повернена без затримки, в належному стані.

Відповідно до дореволюційного цивільного законодавства України поняття майнового найму не визначалося. На позначення відносин найму використовувалося декілька термінів: передача в утримання, передача в оброчне, орендне, кортом не утримання, прокат [17, с. 260]. Всі ці назви вказували на один і той самий договір майнового найму, хоча, як зазначає М.І. Брагінський, між ними існувала деяка різниця у використанні. Так, орендою, кортомом, називався звичайно найм землі, будинку, взагалі нерухомого майна, а прокатом – найм меблів, сукні, взагалі майна рухомого [18].

У проекті Цивільного уложення Російської імперії не проводилося розмежування між орендою і наймом [19, с. 398]. Майновим наймом називався договір, відповідно до якого одна сторона за певну винагороду зобов'язувалася надати іншій свою річ у тимчасове користування. Предмет найму, строк користування та плата за користування становили істотні умови цього договору (Звід законів Російської імперії, т. X, ч. 1, ст. 1691) [20]. Однак, відсутність у договорі умови про строк користування найнятим майном не вважалося підставою для визнання договору недійсним або неукладеним. З цього приводу Д.І. Мейер зазначав, що «строк не має такого значення для договору найму, щоб не встановлення його в окремому договорі призводило до недійсності договору» [17, с. 262].

Що стосується плати за договором найму, то дореволюційне законодавство (Звід законів Російської імперії, т. X, ч. 1, ст. 1691) вимагало обов'язкового визначення в договорі найму ціни, але при цьому не вказувало, в якій формі може виступати така винагорода (грошовій або натуральній). Суб'єктами договору найму за дореволюційним цивільним законодавством були, з одного боку, господар (особа, яка надає майно в оренду), з іншого – наймач (особа, яка бере майно у користування). Суб'єкти договору найму повинні

були мати загальну правоздатність та дієздатність [21, с. 159]. Наймодавець повинен був мати право на розпорядження предметом договору найму. Так, відповідно до проекту Цивільного уложення Російської імперії право передачі майна в оренду «належить взагалі будь-якій особі, яка має право користування майном і здатна розпоряджатися цим правом ... тобто головним чином власнику, але також і особі, яка має лише право володіння і користування ...» [19, с. 390].

Відповідно до проекту Цивільного уложення предметом найму могло бути як рухоме і нерухоме майно, так і права, що приносять прибуток (ст. 1816). За загальним правилом договір найму рухомих речей вчинявся в усній формі, за винятком договору найму річкових і морських суден (за дореволюційним законодавством вони визнавалися рухомих майном), що вимагав обов'язкової письмової форми. Найм нерухомого майна вчинявся письмово, однак за виключенням найму міських будівель та земельних ділянок у місті, коли допускалася і усна форма. Разом із тим, якщо договори найму міських будівель та земельних ділянок у містах укладалися на строк від трьох до дванадцяти років та на суму понад 300 карб., а на строк більше 12 років – то на будь-яку суму, то такі договори повинні були вчинятися у письмовій формі. При наймі селянами земель у поміщиків на строк не більше трьох років на будь-яку суму, а на більший строк – на суму не більше 300 карб., договори могли укладатися в усній формі. Договір найму нерухомості, що передбачав виплату орендної плати наперед більш ніж за рік, підлягав засвідченню кріпостним актом, а при порушенні цієї вимоги договір визнавався недійсним [21, с. 163-164].

У ст. 1819 проекту Цивільного уложення вимоги щодо форми договору найму були істотно спрощені: «Договір найму, за яким орендна плата за рік або за весь строк, якщо він менше року, перевищує триста рублів або який укладено на строк понад три роки або довічно, має бути засвідчений на листі».

Стосовно прав та обов'язків сторін за договором найму слід зазначити, що крім обов'язку наймодавця передати майно наймачеві, на нього також покладалася обов'язки з підтримання зазначеного майна у належному стані та усунення перешкод у користуванні орендованим майном з боку третіх осіб.

Основним обов'язком наймача було своєчасне внесення орендної плати. Строки внесення платежів за користування найнятим майном повинні були визначатися договором, а за відсутності домовленості сторін про строки внесення орендної плати вони визначалися місцевими звичаями

так і шляхом обміну листами, у яких містяться істотні умови договору.

У якості додатку до договору про найм державного або комунального підприємства або будови слід, під страхом недійсності договору, було скласти докладний опис орендованого майна. Цей опис, скріплений підписами сторін, становить невід'ємну частину договору.

Договори про найм будь-якого іншого майна на строк понад один рік, незалежно від суми договору, слід було вчиняти у письмовій формі. Недотримання цього правила позбавляє сторони права в разі спору посилатися на свідків (примітка до ст. 136 ЦК УРСР 1922 р.).

Договори на задачу громадянам у найм будинків, які належать місцевим радам, з житловою площею не більше 60 кв. метрів, мають укладатися відповідно до типових договорів, затверджених Радою Народних Комісарів Союзу РСР (СЗ СРСР. – 1937. – № 4. – ст. 361.), і обов'язково, під страхом недійсності цих договорів, засвідчуватися у нотаріальному порядку.

Відповідно до Примітки 1 до ст. 153 ЦК УРСР 1922 р. договори про надання під розробку родовищ копалин у тих випадках, коли наймачами є державні органи або кооперативні організації, засвідчувати у нотаріальному порядку не обов'язково.

ЦК УРСР 1963 р. значно спростив вимоги до форми договору найму. Договір майнового найму між громадянами на строк більше одного року повинен бути укладений у письмовій формі. Договір найму майна державних, кооперативних та інших громадських організацій повинен бути укладений у письмовій формі, за винятком випадків, передбачених окремими правилами (ст. 257 ЦК УРСР 1963 р.).

До істотних умов договору за радянським законодавством належали умови про предмет та орендну плату. У літературі висловлюється точка зору, згідно якої строк також є істотною умовою договору найму [8, с. 44], з якою не можна погодитися. Так, згідно ст. 154 ЦК УРСР 1922 р. строк найму не повинен перевищувати граничних строків, встановлених у цій статті. Із впливом встановленого договором строку найму цей строк може бути продовжений шляхом укладення нового договору. Строк, на який місцеві ради, інші державні установи, підприємства, кооперативні та громадські організації можуть здавати належні їм будинки і підприємства в оренду таким же установам, підприємствам і організаціям, не може перевищувати 12 років.

Цей строк може бути збільшений до 24 років, якщо будинок, що здається, або підприємство вимагає значного капітального ремонту та за орендним договором наймачі не звільняються від

обов'язків призвести цей ремонт. При цьому після закінчення договору найму вищевказані наймачі, якщо вони виконали всі взяті на себе за договором найму зобов'язання, мають переважне право на поновлення договору найму на той же будинок або підприємство. Зазначені у ч. 4 ст. 153 ЦК УРСР 1922 р. будинки місцевими радами можуть передаватися в користування окремим громадянам на строк від п'яти до десяти років. Будь-яке інше, крім вищевказаного, майно, що належить як державним, кооперативним і громадським установам, підприємствам і організаціям, так і окремим громадянам, може здаватися в найм на строк до трьох років.

Відповідно до ст. 155 ЦК УРСР 1922 р., якщо договір найму було укладено без зазначення строку, то він вважався укладеним на невизначений строк і кожна із сторін мала право припинити дію договору у будь-який час, попередивши про це іншу сторону при наймі підприємств і приміщень під торгово-промислові підприємства і під житло за три місяці, а при наймі іншого майна – за один місяць. Таким чином, не зазначення у договорі найму строку не тягне неукладеність цього договору, а тому умова про строк не є істотною умовою договору найму за радянським законодавством.

Відповідно до ст. ст. 258, 259 ЦК УРСР 1963 р., строк договору майнового найму визначався за погодженням сторін, якщо інше не встановлено чинним законодавством, і також не визнавався істотною умовою найму. Однак, правила про можливість пролонгації договору найму істотно змінилися. Так, згідно ст. 260 ЦК УРСР 1963 р. у разі продовження користування майном після закінчення строку договору при відсутності заперечень з боку наймодавця договір вважається поновленим на невизначений строк і кожна з сторін вправі в будь-який час відмовитись від договору, попередивши про це другу сторону за один місяць.

Стосовно змісту договору найму слід зазначити, що наймодавець зобов'язувався своєчасно передати орендоване майно наймачеві у стані, що відповідає умовам договору (ст. 157 ЦК УРСР 1922 р., ст. 262 ЦК УРСР 1963 р.), та забезпечити належний стан цього майна в період дії договору найму (проводити капітальний ремонт (ст. 159 ЦК УРСР 1922 р., ст. 264 ЦК УРСР 1963 р.)). Однак, при наданні в оренду нежитлових приміщень обов'язок з проведення капітального ремонту, пов'язаного із діяльністю орендаря, покладался на наймача, а капітальний ремонт нежитлових приміщень, пов'язаний із загальним капітальним ремонтом будинку, проводився за рахунок коштів орендодавця (п. 5 постанови Ради Міністрів РРФСР «Про ставки орендної плати за нежитлові приміщення»

[27] від 28 липня 1965 № 893). Реставрація і ремонт пам'яток культури здійснювалися за рахунок коштів користувачів або власників, а також за рахунок коштів державних органів охорони пам'яток (Закон СРСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры» от 29 октября 1976 г. [28])

До основних обов'язків наймача належали: користуватися орендованим майном відповідно до умов договору та призначення майна (ст. 160 ЦК УРСР 1922 р., п. 2 ч. 1 ст. 265 ЦК УРСР 1963 р.), своєчасно вносити орендну плату, проводити точний ремонт.

У ЦК України міститься чимало новел щодо регулювання відносин, пов'язаних із передачею майна в оплатне строкове користування за договором найму (оренди). Перш за все зміни у ЦК України у порівнянні з ЦК УРСР 1963 р. стосуються самої назви відповідної глави – глава 58 «Найм (оренда)». Таким чином, законодавець України вирішив тривалу суперечку в теорії цивільного права щодо співвідношення понять «оренда» та «найм» на користь підходу, згідно з яким ці поняття вважались тотожними. Застосування то одного, то іншого терміну пов'язано не стільки із відмінностями таких договорів, скільки із такою, що склалася, практикою найменування їх в певних сферах (так орендою традиційно називають відносини по користуванню державним та комунальним майном).

Особливим видом договору найма (оренди) є договір найму будівлі (споруди). Визначення поняття договору найму будівлі (споруди) у ЦК України не надається. Договір найму будівлі (споруди) розглядається цивільним законодавством України у якості виду договору оренди у першу чергу за ознаками особливостей переданого в оренду майна: будівель і споруд, які за ознакою нерозривного зв'язку із земельною ділянкою та неможливістю їх переміщення без їх знецінення і зміни їх призначення, належать до категорії нерухомого майна (ч. 1 ст. 181 ЦК України).

У зв'язку з тим, що законом не встановлено спеціальних істотних умов договору найму будівлі (споруди), єдиною загальною істотною умовою останнього (крім ініціативних) є предмет договору. Предметом договору найму будівлі (споруди) може бути не будь-яка нерухомість, а тільки такий її різновид, як будівля (споруда). Тому норми § 4 гл. 58 ЦК України відображають, з одного боку, родові якості

нерухомості, що характеризують будь-який її вид, у тому числі і будинок (споруди), і, з іншого боку, специфічні ознаки будівлі (споруди), що виділяють його серед інших видів нерухомості.

Особливість предмету договору найму будівлі (споруди) полягає у тому, що будівлі або інші капітальні споруди є об'єктами нерухомості та вимагають встановлення спеціального правового регулювання відносин, що виникають у процесі їх використання.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 793 ЦК України). Установлене у ст. 793 ЦК України правило відносно обов'язковості нотаріального посвідчення договору найму будівлі (споруди), який укладений на строк від трьох років, є новим для цивільного законодавства України. У ЦК УРСР 1963 р. мали місце положення про обов'язкове нотаріальне посвідчення лише певних видів договорів, об'єктом яких виступала нерухомість. Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону (ст. 794 ЦК України).

Висновки. Таким чином, договір найму у дореволюційному законодавстві України зберіг основні характерні риси римсько-правової конструкції договору найму, зокрема були рецепційовані положення щодо предмету договору найму, строкового, консенсуального та оплатного характеру цього договору, змісту та можливості укладення договору піднайму. Однак, у дореволюційному законодавстві визнавалася речово-правова природа договору найму тоді, як за римським правом найм був виключно зобов'язальною конструкцією. Також дореволюційним законодавством були розроблені складні вимоги до форми цього договору та форм орендної плати.

Радянське законодавство вперше встановлювало спеціальні вимоги до найму окремих видів майна та, зокрема, найму нежитлових приміщень.

Відповідно до концепції чинного ЦК України, договір найму будівлі (споруди) є особливим видом договору найма (оренди). Кваліфікуючими ознаками договору найму будівлі (споруди) є предмет і форма договору.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – ст. 461. – С. 7.
2. Гражданское право. Учебник. Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 1999. – 784 с.
3. Гражданское право: В 2-х томах. Т.1. : Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. [2-е изд., перераб. и доп.]. – М. : Бек, 1998. – 816 с.
4. Завидов Б.Д. Сущность, значение и роль обязательства в рыночном гражданском обороте / Б.Д. Завидов // Юрист. – 1998. – № 7.
5. Дороговцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение, как объекты аренды недвижимости (проблема соотношений и разграничений понятий) / Е.Е. Дороговцева // Государство и право. – 2002. – № 7.
6. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : дис. ... канд. юр. наук. / А.Г. Дорошкова. – Рязань, 2002.
7. Ильина Л.В. Аренда нежилых помещений / Л.В. Ильина // Юридический мир. – 2002. – № 2.
8. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений : дис. ... канд. юр. наук. / А.В. Ерш. – М., 2003.
9. Козлова Е. Аренда: право и обязательство / Е. Козлова // Бизнес-адвокат. – 1999. – № 18.
10. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК РФ / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М. : Исследовательский центр частного права, 1998.
11. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений : автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук. / Л.Т. Кокоева. – Саратов, Гос. акад. права, Саратов, 2004. – 44 с.
12. Литовкин В.Н. Аренда зданий и сооружений (комментарий к ГК РФ) / В.Н. Литовкин // Адвокат. – 1997. – № 3. – С. 16-25.
13. Мещерякова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: автореф. ... дисс. канд. юрид. наук / М.Е. Мещерякова. – Волгоград, 2007. – 20 с.
14. Мызров С.Н. Договор аренды : автореф. дисс. канд. юрид. наук. / С.Н. Мызров – Ульяновск, 2000. – 20 с.
15. Виншейд Б. Об обязательствах по римскому праву / Б. Виншейд. – СПб., 1875. – 464. – С. 372; Дернбург Г. Пандекты. Т. III. Обязательственное право / Г. Дернбург. – М., 1901. – 378 с. – С. 363.
16. Дигесты Юстиниана / Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. Т. III. – М.: Статут, 2003. – 780 с.
17. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х частях. Часть 2) / Д.И. Мейер. – [Исправ. и допол. 8-е изд.], 1902. – М. : Статут, 1997. – С. 260.
18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М. : Статут, 2000. – 800 с.
19. Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения. Книга пятая: Обязательства. Том второй. С объяснениями. ст. 277 – 504 / Под ред. И.М. Тютрюмова. Том второй. – СПб, 1910. – С. 398.
20. Звід Законів цивільних представляв собою першу частину десятого тому Загального Зводу законів Російської імперії 1832 – 1837 років.
21. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич / Вступительная статья Е.А. Суханов. – М. : СПАРК, 1995. – С. 159.
22. Гражданский кодекс УССР 1922 г. Обязательственное право (Продолжение) // Часопис цивілістики. – 2008. – № 7. – С. 83-157.
23. Цивільний кодекс УРСР: Закон УРСР від 18 липня 1963 р. // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1966. – № 46.
24. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – 880 с.
25. Пронина М.Г. Имущественный наем в отношениях между социалистическими организациями / М.Г. Пронина. – М. : Наука и техника, 1969. – С. 8.
26. Мальгинова А.И. Аренда нежилых помещений / А.И. Мальгинова. – М. : Изд-во МКХ РСФСР, 1954. – С. 10.
27. Про ставки орендної плати за нежитлові приміщення: постанова Ради Міністрів РРФСР від 28 липня 1965 № 893 // СП РРФСР. – 1965. – № 17. – ст. 105.
28. Об охране и использовании памятников истории и культуры: Закон СССР от 29 октября 1976 г. // Ведомости Верховной Рады СССР. – 1976. – № 44. – ст. 628.

Обіход Олена Миколаївна**РОЗВИТОК ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ**

Стаття присвячена дослідженню генези договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Дається правова характеристика цього договору за римським приватним правом, дореволюційним, радянським та сучасним цивільним законодавством України. Визначаються характерні ознаки цього договору у історичному аналізі.

Ключові слова: договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, оренда, орендне зобов'язання, наймодавець, наймач.

Обиход Елена Николаевна**РАЗВИТИЕ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА УКРАИНЫ, КОТОРОЕ РЕГУЛИРУЕТ ОТНОШЕНИЯ НАЙМА ЗДАНИЯ ИЛИ ДРУГОГО КАПИТАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ**

Статья посвящена исследованию генезиса договора найма здания или другого капитального сооружения. Дается правовая характеристика этого договора по римскому частному праву, дореволюционному, советскому

и современному гражданскому законодательству Украины. Определяются характерные признаки этого договора в историческом анализе.

Ключевые слова: договор найма здания или другого капитального сооружения, аренда, арендное обязательство, наймода-тель, наниматель.

Obihod Olena Mykolayivna

THE DEVELOPMENT OF CIVIL LAW REGARDING THE LEGAL REGULATION OF THE LEASE CONTRACT OF A BUILDING OR OTHER CAPITAL FACILITY

The article investigates genesis of the lease contract of a building or other capital facility. We give a legal description of the contract by the Roman private law, pre-revolutionary, Soviet and modern civil legislation of Ukraine. The characteristic features of the contract in historical analysis were identified.

Key words: the contract of lease a building or other capital facility, lease, lease obligation, the lessor, the lessee.