

УДК 347.453.4

**Обіход Олена Миколаївна,**

аспірантка кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

## ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

**Постановка проблеми.** Важливою умовою розвитку відносин найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір найму будівлі (споруди)) є ефективне правове регулювання орендних відносин. Натомість нормативна база, що забезпечує регламентацію договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, потребує вдосконалення. Будівлі та інші споруди як об'єкти нерухомого майна мають значну специфіку правового регулювання. Відповідно у правозастосовній практиці виникають нез'ясовані принципово важливі проблеми теоретичного характеру, які стосуються реалізації прав та виконання обов'язків за договором найму будівлі (споруди). Зокрема, це обумовлено неповнотою понятійного апарату та недостатньою конкретизацією окремих правових норм. Актуальним є питання щодо можливості поширення норм про найм будівель (споруд) на відносини з оренди нежитлових приміщень, що знаходяться всередині будівлі (споруди). Вибір теми обумовлений не тільки важливістю інституту найму будівлі (споруди) у сучасних умовах і прогалинами в законодавстві, що регулюють орендні відносини, а й відсутністю монографічних робіт, присвячених їх комплексному дослідженню.

**Метою** цього дослідження є з'ясування правової природи та сутності договору найму будівлі (споруди), у визначенні взаємодії публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання відносин найму (оренди), а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання договору найму будівлі (споруди) за чинним ЦК України та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

**Стан дослідження теми.** Теоретичною основою дослідження є праці Д.І. Мейєра, В.О. Умова, К.П. Побєдоносцева, К. Змирлова, Є. Д. Шершеневича, І.Б. Новицького, М.І. Брагинського, В.В. Витрянського, О.В. Дзери, О.С. Іоффе, О.А. Красавчикова, Є.А. Суханова, Ю. К. Толстого, А.П. Сер-

гєєва, А.Г. Дорошкової, А.В. Єрш, Л.Т. Кокоевої, М.Є. Мещерякової, Є.О. Харитонова Н.М. Хуторян та ін.

Література сучасного періоду майже зовсім не приділяє уваги особливостям договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України. В існуючих нечисленних роботах, присвячених договору найму будівель та інших споруд, відсутнє визначення поняття орендних відносин щодо нерухомого майна, не чітко проведено розмежування між їх різновидами. Більшість авторів досліджували питання, що виникають у зв'язку з колізією правових норм, однак зазначені проблеми до кінця розроблені не були, їх автори обмежувалися лише висловлюваннями щодо можливості застосування тих чи інших норм законодавства до орендних відносин. Вищевикладеним зумовлені актуальність і доцільність цього дослідження.

**Виклад основного матеріалу.** Будівлі, капітальні споруди (їх окремі частини) відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК України визнаються нерухомим майном. Поділ майна на рухоме і нерухоме бере початок ще у римському праві і сприйнято практично всіма правовими системами. Сучасне цивільне законодавство України при класифікації речей як об'єктів цивільних прав виходить з фундаментального протиставлення речей рухомих і нерухомих. При цьому необхідно зазначити, що законодавець вживає для позначення нерухомості цілий ряд термінів: «нерухома річ», «нерухоме майно», «нерухомість», які використовуються як рівнозначні. Відповідно до легального визначення до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Проте обрана у ч. 1 ст. 181 ЦК України концепція нерухомої речі є досить спірною, оскільки ще в ХІХ в. цивілістичній науці було зрозуміло, що критерій цей дуже ненадійний. В. Синайський в «Російському ци-

вільному праві» писав, що його не можна брати до уваги «при успіхах сучасної техніки у переміщенні предметів» [1].

Думається, що критерієм віднесення певних об'єктів до категорії нерухомого майна має визнаватися факт наявності державної реєстрації. Будівлі та споруди можуть бути використані в якості об'єкта орендних відносин лише після прийняття їх в експлуатацію як результат завершення будівництва, державної реєстрації (ст. 330 ЦК України) та технічної інвентаризації в установленому порядку.

У ЦК України та інших актах цивільного законодавства відсутнє визначення понять «будівля» та «капітальна споруда». Сучасними цивілістами у наукових працях [2-5] проводилися спроби дати визначення понять «будівля» і «споруда», однак остаточно зазначена проблема не була вирішена. Так, С.П. Гришаєв поняття «будівля» визначає як капітальну споруду, тісно пов'язану із землею [6, с.90]. На думку В.Н. Литовкіна, будівлі та споруди відрізняються своєю нерухомістю, фундаментальною прив'язкою до конкретної земельної ділянки, на якій вони збудовані, конструктивно розраховані на тривалий термін експлуатації, окремі з них представляють художню цінність і тому мають відносно високу цінність, особливо пам'ятки історії, культури, архітектури, які є унікальними об'єктами, на вартість яких впливає місцезнаходження землі під будівлею і спорудою. При цьому під будівлями зазвичай розуміються такі об'єкти, які «диференціюються на дві великі взаємовиключні притилежні групи: житлові та нежитлові з двома різними правовими режимами використання [7, с. 219-220].

О.О. Іванов пропонує розрізняти поняття «будівля» та «споруда» виходячи із загальноприйнятого значення цих слів. Зокрема, автор зазначає, що будівлі призначені для постійного знаходження у них людей з метою проживання чи роботи, споруди ж слугують чисто технічним цілям, люди у них перебувають тимчасово. Поняття «споруда» визначається автором шляхом перерахування відповідних об'єктів, наприклад: нафтові і газові свердловини, автозаправочні станції, гідротехнічні споруди, магістральні трубопроводи, спортивні, фізкультурно-оздоровчі, спортивно-видовищні споруди (стадіони, палаци спорту, концертно-спортивні палаци, спортивні зали, плавальні басейни), мости, оранжереї, трансформатори, теплові вузли, підестакадні простори та інші інженерні споруди, фундаментально пов'язані з землею [8, с. 185].

Так, на думку І.Д. Кузьміної під будівлями розуміють будівельні системи, що стоять на несучих захисних конструкціях та утворюють наземний замкнений об'єм, який призначений для проживання або перебування людей в залежності від функ-

ціонального призначення, а також для виконання виробничих процесів. Спорудами, на її думку, є інженерно-будівельний об'єм для забезпечення технічних функцій (колодязі, трубопроводи, мережі каналізації, теплопостачання, електропостачання, газифікації, під'їзні шляхи тощо) [9, с. 73]. Однак, думається, наведені визначення будівель надаються шляхом перерахування відповідних об'єктів без формулювання конкретного визначення [10, с. 102-104].

Так само Є.Н. Васильєва визначає будівлю як «різновид архітектурно-будівельної споруди, призначеної з метою перебування у ній людей» [11, с. 320]. Усі інші об'єкти, на думку авторки, належать до споруд.

Також у науковій літературі зазначається, що будівля або інша капітальна споруда, що є предметом договору найму, може бути визначена через такі ознаки. Будівля (капітальна споруда) – це нерухоме майно капітального типу, прийняте до експлуатації (у певних випадках незавершене будівництво) та призначене для нежитлих цілей. Будівлі та споруди, будучи єдиним об'єктом права, мають складну внутрішню структуру, частини, що їх становлять. Внутрішньою частиною будівлі є приміщення. Приміщення як окрема частина будівлі може бути також предметом договору найму будівлі (споруди). Будівля як нерухомість має певну супроводжувальну документацію, у якій визначається її функціональне призначення, план, розташування на земельній ділянці тощо. Супроводжувальні документи передаються наймачу разом з будівлею для ефективного використання об'єкта за призначенням [12].

Поняття «будівля» технічно характеризує будову як капітальну. У цьому контексті з його складу виключаються тимчасові переносні будови полегшеного (збірно-розбірного) типу без фундаменту: павільйони, кіоски, ларьки, буфети тощо, які у цивільній літературі пропонується визначати як «нежитлові приміщення», хоча вони в даному випадку і не є частиною цілої будівлі. Отже, якщо будівлі класифікувати за таким критерієм як їх функціональне призначення, вони диференціюються на дві великі взаємовиключні групи: житлові та нежитлові з двома різними правовими режимами використання. Нежитлові будівлі можуть мати житлові приміщення (наприклад, службова квартира в будівлі лікарні). Житлові будинки часто включають в себе нежитлові приміщення (канцелярські, громадського харчування тощо).

Будівлі на земельній ділянці поділяються на основні і службові, що відповідає традиційному для цивільного права поділу речей на головну річ і на її приналежність (ст. 186 ЦК України). Основною

вважається «головна по капітальності» будівля за архітектурними ознаками і за своїм призначенням. Службовою вважається будівля, яка по відношенню до основної має другорядне, обслуговуюче значення на земельній ділянці (сараї, гаражі індивідуального використання і т.і.). Такий поділ має значення для чіткого визначення індивідуально-визначеного предмета договору найму будівлі (споруди), який повинен співпадати з об'єктом державної реєстрації нерухомого майна.

До споруд, що можуть бути предметом договору найму будівлі (споруди), відносяться колодязі, оранжереї, парники, навіси, деякі елементи зовнішнього благоустрою, трансформатори, теплові вузли, підстакадні простори, мости та ін. інженерні споруди.

Відносно оренди конструктивних частин будівлі необхідно також, щоб конструктивні частини будівлі, що здаються в оренду могли бути надані у користування окремо від самої будівлі. Так, договір надання частини даху для розміщення рекламних щитів не може бути визнаний договором оренди, оскільки «... передача речі в оренду тягне тимчасове відчуження власником права користування цією річчю. Між тим дах являє собою конструктивний елемент будівлі і не є самостійним об'єктом нерухомості, який міг би бути переданий у користування окремо від будівлі. Тому дах не може бути об'єктом оренди» [13].

У юридичній літературі зустрічаються й більш складні визначення понять «будівля» та «споруда». Так, А.В. Волинцева визначає будівлі за ознакою наявності конструктивних елементів, що дозволяють вважати будівлю цілісним об'єктом. До числа конструктивних елементів авторка відносить фундамент, підлогу, стелю, стіни, перегородки і т.і., що об'єднані спільним архітектурним рішенням [14].

Деякі автори висловлюють й зовсім необґрунтовані думки щодо відмежування будівель та споруд, зокрема, за ознакою того, що «будівлі можуть розташовуватися лише на одній земельній ділянці, у той час як споруди можуть зводитися на декількох земельних ділянках» [15, с. 10].

У спеціальній літературі у галузі будівництва визначення понять «будівля» та «споруда» надається наступним чином. Усе, що побудовано для задоволення матеріальних, культурних і побутових потреб людини, має загальну назву – споруди. З числа різноманітних по призначенню і виду споруд виділяють велику їхню групу – будівлі, тобто наземні споруди, у яких передбачені приміщення, призначені для якої-небудь діяльності людей. Наприклад, будівлями є житлові будинки, школи, театри, гаражі, цехи заводів. Споруди, що призначені для якихось суто технічних цілей такі, як димарі, телевізійні

вежі, мости, підпірні стіни і т.п., оскільки в них відсутні приміщення або вбудовані в них приміщення не визначають їхнього основного призначення, є інженерними спорудами [16].

На думку інших авторів, спроби дати юридичні дефініції понять «будівля» і «споруда» ставляться під сумнів, оскільки вказані поняття не відносяться до числа правових категорій [17, с. 105], а спеціальні правила про оренду зазначених об'єктів не передбачають диференційованого регулювання у правовідносин, що виникають у зв'язку з цим [18, с. 521]. Хоча терміни «будівля» і «споруда» використовуються як синоніми, проте насправді їх значення мають свої особливості. Тому у межах цього дослідження важливо з'ясувати чим відрізняються будівлі від споруд.

Будівля – наземна конструкція, що володіє приміщеннями і призначена для постійного або тимчасового перебування людей. Поверховість не обмежена: вони можуть бути як невеликими (котедж, дача), так і гігантськими (хмарочоси, висотки). Будівлі можуть використовуватися як для проживання людей, так і для виробничої, сільськогосподарської діяльності, суспільних потреб, як складу або сховища. Його найважливіший атрибут – капітальність, тобто тривала експлуатація.

Споруди – об'єкти, що виникли в результаті цілеспрямованої будівельної діяльності людини. У технічній літературі даний термін використовується як антипод поняттю «будівля». До споруд відносять як пам'ятники, так і утилітарні об'єкти: мости, вежі, тунелі, бункери, притулки та багато іншого. Вони зводяться із застосуванням капітальних технологій і розраховані на тривале використання [19, с. 35].

На даний момент в юридичній літературі дійсно ці поняття виступають як синоніми. Проте історично будівлями називалися ті будови, які володіють надземною частиною та відокремленими приміщеннями. Частина з них пристосована для проживання, частина – для навчання, виробництва, занять спортом. Спорудами називався будь-який об'єкт, зведений людиною, будь то стадіон, бункер, вогнева точка, колона і т.д. При цьому вони можуть бути повністю позбавлені надземної частини.

Будівля – поняття більш вузьке, яке використовується для позначення певної категорії будов. Так, для них характерна наявність приміщень, пристосованих або для проживання, або для іншої діяльності. Як споруди, так і будівлі належать до капітальних конструкцій і призначені для тривалого використання. Найважливіша ознака споруд – технічне призначення: очищення автомобілів (автомийка), доставка води (каналізація, акведук),

транспортування людей (метрополітен). Вони також можуть мати культово-релігійний характер, виступати як пам'ятки архітектури.

Таким чином відмінність будівель від споруд полягає в наступному:

1) За обсягом понять: споруда – поняття більш широке, ніж будівля, повністю включає його в свій обсяг. У технічному відношенні будівлями називають все, що не можна віднести до категорії споруд.

2) За цільовим призначенням: будівлями називають будови, пристосовані для роботи, навчання та проживання людей. Спорудами – ті об'єкти, які виконують технічну функцію.

3) За конструктивним виконанням: на відміну від споруди, будівля завжди володіє відокремленими приміщеннями та архітектурної завершеністю. Будівлі завжди має надземну частину, яка і складає його основу. Спорудження може повністю розташовуватися під землею.

Отже, під будівлею (спорудою) слід розуміти будь-який штучно зведений на земельній ділянці або під нею (під землею) самостійний об'єкт, який фундаментально пов'язаний з земельною ділянкою, використовується (або може бути використаний) за цільовим призначенням та переміщення якого без невідповідного збитку його призначенню неможливе. При такому підході підкреслюються всі необхідні для відповідної юридичної кваліфікації характерні риси таких об'єктів нерухомості, як будівлі і споруди.

По-перше, будівлі та споруди є об'єктами, створених людьми (штучно зведені). Ця ознака дозволяє відмежовувати будівлі і споруди від об'єктів нерухомості, що є такими за своєю природою (гори, скелі і т.п.).

По-друге, про будівлі та споруди як об'єкти нерухомості можна говорити лише у тому випадку, якщо вони «прив'язані» до певної земельної ділянки. Причому ситуація не змінюється, якщо певні інженерні споруди знаходяться під землею (наприклад, шахти), оскільки і в цьому випадку їх власнику чи володільцю необхідно мати певні права на відповідну земельну ділянку.

По-третє, зв'язок будівлі (споруди) із земельною ділянкою повинен бути настільки міцним (фундаментальним), що переміщення зазначеного об'єкта нерухомості без відповідного збитку його призначенню було б неможливим. Даний ознака дозволяє відмежовувати будівлі та споруди від інших некапітальних будівель і конструкцій (ларьків, палаток, кіосків тощо), які не мають фундаменту та взагалі не відносяться до об'єктів нерухомості.

По-четверте, будівлею (спорудою) визнається лише такий об'єкт нерухомості, який є самостійним. За цією ознакою будівлі та споруди відрізня-

ються від таких об'єктів нерухомості, як житлові та нежитлові приміщення, при оренді яких не можуть застосовуватися спеціальні правила, що регулюють правовідносини, пов'язані з орендою будівель і споруд.

По-п'яте, до будівель (споруд) відносяться лише такі об'єкти нерухомості (будови, споруди), зведення яких закінчено і вони вже використовуються або можуть бути використані за прямим призначенням.

У ЦК України визначення поняття «будівля, споруда» не надається. Лише за змістом параграфу 4 гл. 58 ЦК України можна зробити висновок, що будівля є видом капітальної споруди, однак, на жаль, визначення останньої у законодавстві України також відсутнє.

У спеціальних нормативно-правових актах з питань будівництва визначення понять «будівля, споруда» не надається. У ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» лише зазначається, що об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (абз. 5 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності») [20].

У Державному класифікаторі будівель надається наступне їх визначення: споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та 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. До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо [21].

**Висновки.** Таким чином, на підставі зазначеного підзаконного акту можна зробити висновок, що поняття «споруда» є більш широким та включає у себе поняття «будівля». Однак, законодавство України у цій частині містить суперечливі положення, зокрема, у Постанові Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [22] зазначається, що споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо). Будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для пере-

бування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

Включення в договір оренди даних, що дозволяють однозначно визначити, яке саме приміщення здається в оренду, має істотне значення, оскільки від цього залежить чи буде договір найму будівлі (споруди) вважатися укладеним. Якщо будівля, в

якій знаходиться нежитлове приміщення, що здається в оренду, багатопверхове і в ньому, крім переданого приміщення, є інші нежитлові або житлові приміщення, для виділення даного конкретного приміщення в договорі оренди слід вказувати ще й поверх, на якому знаходиться це приміщення, а також нумерацію, якщо така є [23].

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Синайский В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М: Статут, 2002. – 608 с.
2. Елизаров Д.В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: Дис... канд. юрид. наук / Д.В. Елизаров. – Владивосток, 2011.
3. Ланда В.М. Особенности гражданского-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы: Дис... канд. юрид. наук / В.М. Ланда. – Москва, 2009
4. Семенец С.С. Развитие аренды недвижимости в сфере платных услуг: Дис... канд. юрид. наук / С.С. Семенец. – Москва, 2008
5. Чумакова О.В. Правовое регулирование рынка аренды недвижимости: Дис... канд. юрид. наук / О.В. Чумакова. – Москва, 2008
6. Гришаев С.П. Все о недвижимости / С.П. Гришаев: Учеб.-практ. пособие. – М., 2000. – С.90.
7. Гражданское право России. Ч. 2: Обязательственное право: Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садиков. – М., 1997. – С. 219-220.
8. Гражданское право: Учебник. Ч.2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1999. – С.185.
9. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости / И.Д. Кузьмина: Дис... д-ра юрид. наук. – Томск, 2004. – 432 с. – С.73.
10. Рабчинська Л. Будівлі і споруди, що використовуються у сфері господарювання: поняття та основні ознаки / Л. Рабчинська // Вісник Київського нац. університету ім.Т.Г.Шевченка. Сер.:Юридичні науки. – 01/2010. – Вип.82. – С. 102-104.
11. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Ч.2 / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М., 2003. – С. 320.
12. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. /Борисова В.І., Баранова Л.М., Жилінкова І.В. та ін.; За заг. ред. В.І.Борисової, І.В. Спасиво-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Т. 2. – 552 с.
13. Комментарий к гражданскому кодексу Российской федерации (часть вторая) / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ; «ИНФРА М – НОРМА», 1997.
14. Волинцева А.В. Вопросы частного права и цивилистики / А.В. Волинцева / СибЮгВестник. – 2000. – №4.
15. Писков И.П. Гражданско-правовой режим зданий и сооружений: Дис... канд.юрид.наук / И.П. Писков. – М., 2003. – С.10.
16. Романенко І.І. Конспект лекцій навчальної дисципліни «Будівлі і споруди» для студентів 1 курсу денної і 3 курсу заочної форм навчання та слухачів другої вищої освіти за напрямом підготовки (6.030601) «Менеджмент» спеціалізації «Менеджмент організацій міського господарства» / І.І. Романенко; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х.: ХНАМГ, 2011. – 131 с.
17. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право / Н.Ю. Круглова: Учеб.пособие. 2-е изд. – М.: Изд-во РЛД, 2003. – С. 105.
18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: «Статут», 2000.– 800 с. – С. 521.
19. Суровцова М.Н. Проблемы применения законодательства об аренде зданий и сооружений в хозяйственной деятельности / М.Н. Суровцова // Вестник Томского государственного педагогического университета. Вып. 3. – Томск, 1998. – С. 35.
20. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – С. 1544. – Ст. 343.
21. Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації «Державний класифікатор будівель та споруд 018-2000» № 507 від 17 серпня 2000р. // Ліга.Бізнес.Інформ., 2010.
22. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 // Офіційний вісник. – 2004. – № 44. – С. 31. – Ст. 2885.
23. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений / И. Исрафилов // Хозяйство и право. – 1997. – №10. – С. 113.

Обіход Олена Миколаївна

#### ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПРЕДМЕТУ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

Стаття присвячена дослідженню договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Визначається його предмет, надається характеристика будівель та інших капітальних споруд. Виявлені недоліки в правовому регулюванні договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, внесені пропозиції по їх усуненню та вдосконаленню чинного законодавства, регулюючого суспільні відносини в цій галузі.

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

**Обиход Елена Николаевна**

**ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА НАЙМА ЗДАНИЯ ИЛИ ДРУГОГО КАПИТАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ**

Статья посвящена исследованию договора найма здания или другого капитального сооружения. Определяется его предмет, характеризуются здания и другие капитальные сооружения. Выявленные недостатки в правовом регулировании договора найма здания или другого капитального сооружения, внесены предложения по их устранению и совершенствованию действующего законодательства, регулирующего общественные отношения в этой области.

**Ключевые слова:** договор найма здания или другого капитального сооружения, аренда, арендное обязательство, наймодаель, наниматель.

**Obihod Olena Mykolayivna**

**PROBLEMATIC ISSUES OF DETERMINING THE SUBJECT OF THE CONTRACT OF LEASE A BUILDING OR OTHER CAPITAL FACILITY**

The thesis is devoted to the research of the contract of lease a building or other capital facility. In this thesis on the ground of the current legislations and practice of its application the attitudes are analysed, which arise at the concluding, fulfilment and discontinuance of the lease arrangements. The author gives the definition of the object of this contract, defines building and other capital facilities. The concept of a subject and object of the agreement is clarified; the contents and legal nature of the contract of lease, their essential conditions, legal status of the participants of contractual legal relationships, responsibility of the parties for default or inadequate fulfilment of the lease arrangements of state and municipal property are analysed. The considerable attention in a article is allocated to mining of the proposals on advancing the Act of Ukraine «About the lease of state and municipal property», and also other statutory acts, which regulate the contracts of hiring (lease). The author has revealed the disadvantages in the legal regulation of the contract of lease a building or other capital facility and has formulated some propositions on elimination and perfection of civil legislation in this field.

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