

УДК 332.855.1

Юлія Морозова,*аспірант кафедри цивільного права та процесу
Харківського національного університету внутрішніх справ*

ПРАВОВА ПРИРОДА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Стаття присвячена аналізу та виявленню правильності в застосуванні правових норм, оскільки правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд і юридична природа є дискусійним питанням. Установлено правовий зміст категорій і галузеву належність певних явищ.

Ключові слова: майно, найм, оренда, цивільно-правове регулювання, природа, нежитлові, приміщення, споруди, галузева належність, правова регламентація.

Постановка проблеми. Юридична природа договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є складною як науковою, так і практичною проблемою. Такий стан пояснюється тим, що в процесі генезису правового регулювання цього договору склалися дві системи норм – цивільного та господарського права. Тому виникає необхідність визначити природу цього договору й виявити правильність у застосуванні правових норми. Для цього звернемось до дослідження такого договору з позиції його юридичної природи.

Мета статті – встановити правову природу договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Вклад основного матеріалу. Проведення дослідження правової природи певного юридичного явища є першим елементом у його процесі, оскільки правова природа супроводжує всі феномени з правовою якістю [1, с. 23]. Варто зазначити, що правова природа та юридична природа є тотожними явищами. При цьому в науці саме визначення елементів юридичної природи є дещо дискусійним, тому наведемо найбільш прийнятні в науці позиції щодо цього питання. На думку О.О. Красавчикова, категорія «юридична природа» допомагає правильно з'ясувати фактичні обставини справи, встановити їх правовий зміст і сприяє законному та обґрунтованому відправленню правосуддя.

Юридична природа цивільних правовідносин пов'язує з певним фактом відповідні юридичні наслідки [2, с. 320]. О.В. Захаров указує, що юридична природа дає можливість установити галузеві належності певного явища для виявлення правових норм із регулювання правовідносин [3, с. 112]. Отже, встановити юридичну природу договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд можливо через визначення його галузевої належності (приватне чи публічне право); характеру юридичного факту виникнення відносин із користування майном із відповідного договору. Отже, звернемось до дослідження договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд через визначення

його галузевої належності й характеристик фактів і наслідків, що є визначальними для цього договору

Галузева належність договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд із погляду поділу права на приватне та публічне є, безумовно, приватноправовою. При цьому на цей висновок не впливає те, що такий договір є поширеним серед як приватних суб'єктів, так і публічних. Такий стан сформувався внаслідок того, що предметом цього договору є дія суб'єкта щодо користування відповідним об'єктом. І ще за часів римського права ці відносини мали приватний характер. Так, найм речей (*locatio-conductio rei*) визначався як вид договору, за яким одна сторона (наймодавець, *locator*) зобов'язується надати іншій стороні (наймачеві, *conductor*) одну або кілька певних речей для тимчасового користування, а ця інша сторона зобов'язується сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces, pensia*) і після закінчення користування повернути речі в цілості наймачеві [4, с. 420]. Із цього випливає, що договір оренди є класичним договором приватного права. Незважаючи на таку однозначну позицію, юридична природа договору стала дискусійним питанням, оскільки конкретна галузева належність правової регламентації цього договору отримала подвійне місцезнаходження – у господарському та цивільному праві.

На проблему співвідношення цивільного та господарського законодавства справедливо вказують Н.С. Кузнецова й А.С. Довгерт. Науковці зазначають, що для судової практики особливо актуальним залишається питання співвідношення Цивільного кодексу (далі – ЦК) України та Господарського кодексу (далі – ГК) України, оскільки сотні норм приватного права ГК України мають інший зміст і термінологічне оформлення, ніж розроблені для аналогічних ситуацій положення ЦК України. Позиція Н.С. Кузнецової та А.С. Довгерта із цього приводу є однозначною: ЦК України є основним актом цивільного законодавства й надавати перевагу нормам ЦК України необхідно майже в усіх

випадках [5, с. 13]. Незважаючи на такий доцільний і вагомий погляд указаних науковців, у юридичній науці, зокрема у сфері договору оренди, виникають й інші думки.

Так, на можливість регулювання одних і тих самих відносин різними галузями права звертає увагу І.В. Спасибо-Фатеева. Вона класифікує випадки різного регулювання одних і тих самих відносин різними галузями права на такі групи: відносини, що паралельно регулюються цивільним та іншими галузями законодавства, які відокремились від нього; відносини, що субсидіарно регулюються цивільним законодавством; відносини, що регулюються публічним законодавством, що фактично передано до його сфери; приватні відносини, що корегуються публічним законодавством [6, с. 696]. Отже, виходячи із цього твердження, можемо констатувати, що правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд базується на цивільному й інших галузях законодавства, які відокремились від нього. Питання: чи дійсно це потребує відповіді? Тому звернемось до дослідження законодавства у сфері договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд і практики його застосування.

Правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд передбачено в главі 58 ЦК України в § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди». У ЦК України чітко визначено форму такого виду договору оренди, порядок виникнення цивільних правовідносин із нього, співвідношення користування предметами договору оренди та земельної ділянки. На відміну від такої детальної регламентації цього виду орендних відносин, у главі 30 ГУ України в § 5 «Оренда майна та лізинг», що встановлює регулювання орендних відносин у сфері підприємницької діяльності, не виокремлено особливостей договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. Така позиція змушує суб'єктів правозастосування звертатися передусім до ЦК України, що більш детально регламентує ці відносини. Про це свідчить і судової практика. Для доведення нашого твердження проаналізуємо декілька справ у сфері оренди будівель, споруд, що розглядалися за правилами господарського судочинства, з метою встановлення правових норм застосування.

27 серпня 2012 р. господарським судом Львівської області розглянуто позов ТОВ «Доля» до управління комунальної власності Департаменту економічної політики Львівської міської ради про визнання права на користування нежитловими приміщеннями, що знаходяться за певною адресою, на умовах, що визначені Договором оренди № С-0832 нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) від 18.04.2002 року, строком по 18 квітня 2022 р. включно, у якому ТОВ «Доля» просить зобов'язати Управління комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради укласти з ним Додаткову угоду до Договору оренди № С-0832 нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) від 18 квітня 2002 р. про продовження терміну оренди в певній його редакції. Під час розгляду цієї справи господарським

судом Львівської області було застосовано такі норми права: ст. ст. 526, 629, 651, 763, 764, 777, 782 ЦК України, ст. ст. 283, 285 ГК України, ст. ст. 17, 26, 28 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [7]. Як можна констатувати, суд у цій справі надає перевагу саме цивільному законодавству.

Ще наведемо приклад. 11 березня 2014 р. господарський суд Кіровоградської області розглянув справу за позовом фізичної особи-підприємця гр. А. до виконавчого комітету Олександрійської міської ради Кіровоградської області про визнання незаконним і скасування рішення. Судом було встановлено, що між Фондом комунального майна Олександрійської міської ради (Орендодавець) спільно із Житлово-експлуатаційною конторою № 4 (Балансоутримувач) і товариством з обмеженою відповідальністю «Фірма «ВІТ» (Орендар) 13 липня 1999 р. укладено договір оренди нерухомого майна. Між Орендодавцем спільно з Орендарем і фізичною особою-підприємцем гр. А. (позивачем) 27 жовтня 1999 р. укладено договір суборенди нерухомого майна № 19, згідно з яким Орендодавець та Орендар передають, а Суборендар приймає в строкове платне користування нежиле приміщення, строк дії договору з 25 жовтня 1999 р. до 25 жовтня 2000 р. Умовами договору передбачено, що в разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору після закінчення його строку протягом 1 місяця він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим договором. Цей договір постійно продовжувався. 22 липня 2004 р. виконавчий комітет Олександрійської міської ради надав дозвіл на передачу в оренду приміщення, яким користувався позивач, гр. Б., який із часом здійснив викуп приміщення. Позивач уважав це рішення порушенням його права на користування нежитловим приміщенням на підставі договору суборенди [8]. Під час винесення рішення суд керувався такими нормами: ст. ст. 15, 21, 763, 773, 774 ЦК України, ст. ст. 6, 7, 9, 22, 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Застосовуючи матеріальну норму в рішенні, суд узагалі не визначив статті ГК України. Отже, і в цій справі суд також застосовує норми цивільного законодавства.

У рішенні господарського суду Дніпропетровської області від 13 лютого 2007 р. у справі № 20/357-07 також було застосовано норми ЦК України, зокрема ст. 785 ЦК України, без застосування жодної статті ГК України. При цьому зміст справ був такий: 9 жовтня 2003 р. між відділом освіти Жовтневої районної у м. Дніпропетровську ради (Орендодавець) і приватною середньою загальноосвітньою школою № 3 (оренда) укладено договір оренди нерухомого майна (нежитлових будівель і споруд середньої школи № 145 комунальної власності територіальної громади), у зв'язку з банкрутством відповідача, позивач просив зобов'язати відповідача звільнити приміщення [9]. Ця справа також засвідчує, що господарські суди застосовують норми саме цивільного права стосовно

розгляду справ, пов'язаних із договором оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Значимо, що наведені приклади із судової практики є ні винятком, ані поширеним явищем. Така ситуація у правозастосовній діяльності вказує, що норми цивільного права не потребують дублювання нормами господарського законодавства, та визначає, що відносини у сфері договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд не вимагають паралельного регулювання іншими галузями законодавства, які відокремились від цивільного.

Незважаючи на те що практика застосування законодавства у сфері договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд пішла шляхом, який визначили Н.С. Кузнецова та А.С. Довгерг щодо необхідності надання переваги нормам ЦК України майже в усіх випадках, у цивілістичній науці стосовно цього є інші погляди.

Так, С.М. Бервено вказує, що ГК України, безперечно, є джерелом правового регулювання певної частини цивільних відносин. Він також до джерел договірних прав заохочує нормативні акти, міжнародні договори, колізійні норми та звичаї, договір (зокрема типові договори), судову практику [10, с. 392]. Із такою позицією не можна погодитися, оскільки норми господарського законодавства не відповідають юридичній природі цивільних відносин. Поширювати господарське регулювання на цивільні відносини дещо недоцільно. На це вказує предмет господарських правовідносин, що не збігається із цивільними правовідносинами. Г.В. Смолин під час установаження співвідношення цивільного й господарського права зазначає, що відносини здійснення господарської діяльності залежно від становища їх учасників ділять на горизонтальні (учасники правовідносин рівноправні) і вертикальні (одним із учасників правовідносин є орган господарського керівництва або власник майна іншого учасника). Звідси впливає комплексний характер відносин господарського права, який ґрунтується як на публічно-правових, так і на приватноправових засадах. Практично цивільне право регулює переважно відносини у сфері приватнопідприємницького обміну, а господарське – у сфері організації і здійснення виробництва, розподілу та обміну для задоволення суспільних потреб [11, с. 4]. Наведена позиція науковця господарського права повністю унеможливило твердження С.М. Бервено щодо безпосереднього регулювання ГК України цивільних правовідносин.

Аналізуючи позицію Г.В. Смолина щодо співвідношення цивільного й господарського права, варто звернути увагу, що він виокремлює певні групи відносин, які належать виключно до господарських, у зв'язку з виявом у них як публічних, так і приватних елементів, зокрема у зв'язку з їх побудовою за вертикаллю. Це може зумовити питання: якщо договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд буде укладатися за принципом побудови вертикалі, чи будуть це цивільні правовідносини? Для відповіді на це питання й уточнення, яка юридична природа співвідноситься з договором оренди

нежитлових приміщень, будівель, споруд – цивільна чи господарська, звернемось до визначення юридичної природи саме цього договору.

Під час характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд варто приєднатися до думки Ф.Р. Зіннатова, що юридичний факт лежить в основі виникнення цивільно-правового відношення і його динаміки, тому без юридичного факту цивільно-правове відношення не має право на існування. Ознаки, що обумовлюють кваліфікацію сукупності обставин як юридичного факту, призводять до конкретизації цивільного правовідношення й визначення його моделі [12, с. 177]. В.А. Белов договір зараховує до юридичних фактів, що є одномоментним фактом, умовою виникнення цивільних правовідносин [13, с. 450]. М.О. Рожкова підкреслює, що, визначаючи юридичний факт у цивільному праві, потрібно ґрунтуватися на розумінні його як реальної життєвої обставини, а його дефініція повинна об'єднувати такі ознаки: по-перше, закріплення в нормі права абстрактної моделі певної обставини, з настанням якої зв'язуються певні юридичні наслідки; по-друге, фактичне (реальне) настання цієї життєвої обставини; по-третє, можливість самостійно породжувати юридичні наслідки [14, с. 7].

Висновки

Виходячи з наведених наукових позицій, можемо сказати, що договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як юридичний факт у цивільному праві має бути передбачений цивільним законодавством; під час укладання договору відбуваються наслідки, що мають виключно цивілістичне розуміння (користування нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою); цей договір може самостійно породжувати певні наслідки, оскільки п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК України однією із загальних засад цивільного законодавства визначає свободу договору, сторони можуть установлювати на власний розсуд настання певних наслідків за договором, що не будуть порушувати закон, права й інтереси інших осіб. Підсумовуючи, зазначимо таке:

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

2. Під час укладання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд відбуваються наслідки, що мають виключно цивілістичне розуміння (користування нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою). Користування об'єктом завжди задовольняє приватний інтерес, незважаючи на суб'єкта задоволення потреби в такому користуванні.

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

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

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

Список використаних джерел:

1. Комисарова Е.Г. Формально логические аспекты понятия «правовая природа» / Е.Г. Комисарова // Вестник Пермского университета. Серия «Юрид. науки». – 2012. – Вып. 2. – С. 23–29.
2. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков // Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. Избранные труды : в 2 т. / О.А. Красавчиков. – М. : Статут, 2005. – Т. 2. – 2005. – 320 с.
3. Захаров А.В. Создание юридических лиц: правовые вопросы : [монография] / В.А. Захаров. – М. : Норма, 2002. – 112 с.
4. Римское частное право : [учебник] / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 1999. – 512 с.
5. Кузнецова Н.С. Цивільний кодекс України: визнані здобутки кодифікації / Н.С. Кузнецова, А.С. Довгерт // Право України. – 2014. – № 2. – С. 9–25.
6. Спасибо-Фатеева И.В. Цивілістика: на шляху формування доктрини : вибр. наук. пр. / И.В. Спасибо-Фатеева. – Х. : Золоті сторінки, 2012. – 696 с.
7. Рішення господарського суду Львівської області у справі № 5015/2669/12 від 20 серп. 2012 р. // Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26403427>.
8. Рішення господарського суду Кіровоградської області у справі № 912/2308/13 від 11 берез. 2014 р. // Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37650216>.
9. Рішення господарського суду Дніпропетровської області у справі № 20/357-07 від 13 лют. 2007 р. // Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1266242>.
10. Барвено С.М. Проблеми договірної права України : [монографія] / С.М. Барвено. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 392 с.
11. Смолин Г.В. До питання співвідношення цивільного і господарського права / Г.В. Смолин // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2009. – № 2. – С. 1–7.
12. Зиннатов Ф.Р. Роль цивилистической доктрины о юридических фактах в современной правоприменительной деятельности / Ф.Р. Зиннатов // Проблемы в российском законодательстве. Юридический журнал. – М., 2008. – № 2. – С. 177–179.
13. Белов В.А. Юридические факты в гражданском праве : [учебное пособие для бакалаврата и магистратуры] / В.А. Белов. – М. : Юрайт, 2016. – 450 с.
14. Рожкова М.А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М.А. Рожкова. – М. : Статут, 2009. – 7 с.

Стаття посвящена аналізу та виявленню правильності в примененні правових норм, поскольку правовое регулирование договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений и юридическая природа являются дискуссионным вопросом. Установлены правовое содержание категорий и отраслевая принадлежность определенных явлений.

Ключевые слова: имуществу, наем, аренда, гражданско-правовое регулирование, природа, нежилые, помещения, сооружения, отраслевая принадлежность, правовая регламентация.

This article analyzes and detection accuracy in applying the law, as the legal regulation of the lease of non-residential premises, buildings, structures and legal nature is controversial. Established legal content categories and halezevu ownership of certain phenomena.

Key words: property lease, rent, civil regulation, nature, residential, buildings, structures, industrial ownership, legal regulation.