

Іван Калаур, к. ю. н.

Тернопільський національний економічний університет

НОРМАТИВНО-ПРАВОВА СКЛАДОВА МЕХАНІЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН НАЙМУ (ОРЕНДИ)

Ivan Kalaur, PhD in Law

Ternopil National Economic University, Ukraine

THE LEGAL COMPONENT IN A MECHANISM OF LEGAL REGULATION OF LEASE RELATIONS

The scientific article aims to investigate structure of legal base of temporary lease relations as a part of mechanism for legal regulation. The author states that legal regulation of the lease relations is built due to the principle “from general to special” and it is characterized by the high level of legal technique, proper combination of both old-school rules and new ones that is caused by transition to market principles of property turnover organization. The detailed regulation does not mitigate the action of one of the Civil Law principles in the field of property turnover, i.e. freedom of contract, since many rules, governing the private sector of these relations are dispositive. However, the work presents further development of scientific problem regarding lease relations standards between the Civil and Commercial Codes of Ukraine, and the distinction between these codes should be considered as a competition of the separate norms.

Key words: lease contract, legal regulation, mechanism of legal regulation, temporary use of property.

Вплив права на будь-які суспільні відносини, у тому числі й щодо тимчасового користування майном, немислимий без механізму їх правового регулювання. Пандектний підхід вітчизняного законодавця до моделювання нормативного регламентування вказаних відносин та переосмислення функціонального навантаження договору в механізмі їх правового регулювання потребує доктринального переосмислення концепції цього правового феномена.

Стан дослідження. Поняття та структуру механізму правового регулювання договірних відносин у контексті сучасних тенденцій розуміння права та регулятивної ролі договору досліджували: В. В. Луць, С. О. Погрібний, М. Ф. Казанцев, Р. А. Майданник, В. Л. Яроцький та інші відомі фахівці договірного права.

Мета статті. Визначити особливості структури нормативної бази відносин тимчасового користування майном як складової механізму їх правового регулювання.

Виклад основного матеріалу. Вперше «концепція механізму правового регулювання, його стадії та елементи (якими є юридичні норми, індивідуальні приписи застосування права (факультативно), правовідносини) була сформована в радянський період в контексті юридичного позитивізму»¹. Не залишена без уваги ця тематика й у сучасній юридичній науці, де сутність указанного правового явища та його елементний склад визначаються крізь призму сучасних тенденцій розуміння права. Втім, аналіз наукових доробок різних історичних періодів розвитку юридичної доктрини загальнотеоретичного та галузевого спрямування дозволяє стверджувати, що «механізм правового регулювання необхідно розглядати не як набір окремих юридичних засобів, а як динамічну систему взаємодіючих між собою правових явищ, котрі тільки у своїй сукупності здійснюють регулювання суспільних відносин... Кожен з них, взятий сам по собі, без зв'язку з іншими елементами, «не працює» і фактично втрачає соціальну значимість. Взяті разом, у взаємодії, вони утворюють нову якість – важливий інституту соціального управління»².

1 Беляневич, О.А. (2006). *Господарське договірне право України (теоретичні аспекти)*. Київ: Юрінком Інтер, 46.

2 Корецький, А.Д. (2001). Теоретико-правовые основы учения о договоре. *Портал «Юристь»*. <<http://pravouch.com/dogovornoe-pravo/sovremennoe-sostoyanie-dalneyshee-razvitiye-12326.html>> (2015, травень, 15).

Договірні правовідносини як результат урегулювання цивільних відносин договором дозволяє розглядати механізм правового регулювання перших як окремих прояв механізму правового регулювання цивільних правовідносин загалом. Для цивільно-правового регулювання договірних відносин механізм правового регулювання має методологічне значення, оскільки забезпечує системний підхід до аналізу їх правової регламентації. Дана категорія дозволяє виявити всі правові засоби, інші об'єкти (явища), що беруть участь у правовому регулюванні договірних відносин, і розглядати їх у взаємодії між собою як єдиний правовий механізм¹.

На думку С. О. Погрібного, механізм правового регулювання договірних цивільних відносин становить собою послідовний ланцюг зміни окремих правових явищ: норма права, що регулює цивільні відносини; юридичний факт; права та обов'язки, що існують у цивільних правовідносинах, які виникли на його підставі; реалізація цивільних прав та виконання обов'язків, а за необхідності – також і захист порушеного права та інтересу².

Таке поняття механізму правового регулювання договірних відносин, – зауважує професор В. В. Луць, – є відображенням загальноприйнятого в загальній теорії держави і права розуміння правового регулювання як триваючого процесу, у ході якого здійснюється вплив права на суспільні відносини і який містить три ланки (стадії): 1) юридичні норми; 2) правові відносини і, зокрема, суб'єктивні права та юридичні обов'язки їх учасників; 3) акти реалізації прав та обов'язків.

Однак виділення окремих стадій процесу правового регулювання є досить умовним, оскільки в правовій дійсності не завжди можна простежити чіткі межі проходження цього процесу по його окремих стадіях. Слід погодитись з думкою багатьох авторів, які до механізму правового регулювання вважають належним значно ширше коло правових засобів (акти застосування права, дефініції, фікції, презумпції тощо)³.

Досліджуючи механізм цивільно-правового регулювання договірних відносин, М. Ф. Казанцев диференціює основні елементи цього механізму на три групи: засоби правового регулювання (закон (норми права), цивільно-правовий договір, адміністративний правовий акт, судовий правовий акт); юридичні факти (відмінні від договору); правовідносини.

Зобов'язання, пов'язані з передачею майна в тимчасове користування, складають окрему групу договірних правовідносин, об'єднуючим фактором для яких служить спрямованість договірних конструкцій, якими вони опосередковуються. Через те механізм їх правового регулювання є проявом окремого випадку механізму правового регулювання договірних відносин загалом.

Нормативно-правову основу механізму правового регулювання відносин тимчасового користування майном утворюють норми права, що регулюють ці відносини. Будучи продуктом компетентної нормотворчої діяльності органів держави, вони є обов'язковою складовою механізму їх правового регулювання.

З огляду на те, що одним з елементів механізму правового регулювання договірних відносин є норми-дефініції, у ЦК України⁴ (далі – ЦК України), як основному акті цивільного законодавства, збережено традиційне визначення договору найму (оренди), договору найму (оренди) житла та договору позички, які виражають їх незмінну сутність. Кожен із них, будучи поіменованим договором, забезпечений детальною правовою регламентацією шляхом вдалого застосування прийомів уніфікації їх нормативного матеріалу. Також необхідно зауважити, що структура вказаної нормативної бази послідовно синхронізована з динамікою договірних зобов'язань, обумовлених цими договірними конструкціями. Зокрема, положеннями загального та спеціального характеру визначені: порядок передання майна наймачеві та його стан на момент передання; розмір, форма та порядок справляння плати за користування майном; строк договору та наслідки його закінчення; зобов'язання сторін щодо утримання майна; переважні права наймача; доля зроблених наймачем поліпшень речі; підстави припинення договору. Більшість норм, якими регулюються вказані питання, мають диспозитивний характер, про що свідчить застосування законодавцем при

1 Казанцев, М.Ф. (2008). *Концепція громадянсько-правового договорного регулювання*. Екатеринбург, 155.

2 Погрібний, С.О. (2009). *Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України*. Київ: Правова єдність, 43.

3 Луць, В.В. (2012). Деякі аспекти правового регулювання договірних відносин у господарській діяльності: *Збірник наукових праць викладачів Юридичного інституту, присвячений 20-річчю створення Юридичного інституту*. Івано-Франківськ, 31-45.

4 *Цивільний кодекс України 2003* (Верховна Рада України). *Відомості Верховної Ради України*, 40-44, 356.

моделювання їх змісту таких словосполучень: «встановлюється договором», «договором може бути встановлено», «за вибором сторін», «визначається за домовленістю», «якщо інше не встановлено договором», «може гарантувати», «має право», «за згодою». Всі вони є проявом беззастережної форми диспозитивності в правовому регулюванні відносин про передання майна в користування і засвідчують можливість сторін указаних договорів відступити від законодавчих приписів та встановити погоджене ними правило поведінки або можливість одного з них діяти на власний розсуд за наявності обставин, визначених у гіпотезі норми. Водночас нормативне регулювання договірних відносин, які ми досліджуємо, не позбавлено проявів відносної форми диспозитивності, за якої «особа має право вибирати один із варіантів поведінки, який чітко визначений у законі»¹. Наприклад, для наймача така можливість встановлена у ст. 766, ч. 2 ст. 768, ч. 3 ст. 776 ЦК України.

Разом із нормами-дефініціями, як елементом механізму правового регулювання відносин з передання майна в користування, законодавець використовує норми-презумпції. Зокрема, презумпція відплатності за користування річчю впливає з ч. 2 ст. 827 ЦК України, презумпція укладання договору найму на невизначений строк визначена у ч. 2 ст. 763 ЦК України, а абз. 5 ст. 8-1 ЗУ «Про оренду землі»² опосередковано презюмує згоду орендодавця на відчуження орендарем права оренди земельної ділянки, якщо орендодавець протягом встановленого в цій статті строку не надав відповіді на заяву орендаря.

Взагалі сучасна нормативна база відносин тимчасового користування майном характеризується високим рівнем юридичної техніки, вдалим поєднанням традиційних положень і нових правил, що зумовлено переходом до ринкових принципів організації майнового обороту (наприклад, визначення плати за користування майном, строку користування, якщо вони не зазначені в договорі) та появою в правовому порядку нашої держави нових ринкових відносин найму (оренди) (наприклад, договір лізингу, договір оренди житла з викупом). Ядро цієї нормативної бази складають положення гл. 58 ЦК України про найм (оренду). Законодавець обрав їх базовими для регулювання всього договірного типу, який ми досліджуємо. Так, цивільно-правове регулювання найму (оренди) житла (ч. 3 ст. 810 ЦК України) та позички (ч. 3 ст. 827 ЦК України) допускає можливість субсидіарного застосування положень указаної глави до договірних конструкцій, якими ці відносини опосередковуються.

Специфіка функціонально-регулятивного навантаження вказаних положень у правовому режимі відносин тимчасового користування майном проглядається в методологічному підході законодавця до послідовності їх розміщення у гл. 58 ЦК України. Додержуючись пандектного принципу побудови ЦК України, у першому параграфі цієї глави змодельовані загальні положення про найм (оренду), а в наступних п'яти параграфах – спеціальні правила, присвячені прокату, найму (оренді) земельної ділянки, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму (оренді) транспортного засобу, лізингу. В основі їх взаємодії лежить принцип субсидіарного застосування, тобто загальні положення про найм (оренду) застосовуються лише в тому разі, якщо спеціальні правила про його окремі види не встановлюють іншого.

Положення ЦК України розвивають інші законодавчі акти, про що безпосередньо зазначено в ч. 2 ст. 759 (законом можуть бути передбачені особливості укладання та виконання найму (оренди) та ч. 3 ст. 760 (особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншими законами). До відносин найму (оренди) застосовуються також загальні положення про цивільно-правові договори, загальні положення про зобов'язання та положення Книги першої ЦК України.

У контексті дослідження нормативно-правової складової механізму правового регулювання відносин оренди практично-прикладний інтерес становить питання застосування відповідних положень ЦК та Господарського кодексу України³, оскільки вони прийняті одночасно і мають однакову юридичну силу. Необхідно зауважити, що з-поміж усіх видів господарсько-торговельної діяльності, особливості правового регулювання яких визначені у гл. 30 ГК України, тільки господарсько-правовий режим оренди містить норму, що безпосередньо вказує на застосування до відносин оренди відповідних положень ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України (ч. 6 ст. 283 ГК України). Вирішення цього питання лежить у площині співвідношення норм обох кодифікованих актів у регулюванні майнових відносин.

Представники господарсько-правової доктрини відстоюють думку, «що ГК має значення

1 Ромовська, З. (2005). *Українське цивільне право: загальна частина*. Київ: Атіка, 149.

2 *Закон про оренду землі, ст. 8-1* (2003) (Верховна Рада України). *Відомості Верховної Ради України*, 10, 102.

3 *Господарський кодекс України 2003* (Верховна Рада України). *Відомості Верховної Ради України*, 18-22, 144.

спеціального закону у сфері правового регулювання тих майнових відносин, учасниками яких є суб'єкти господарювання і щодо яких значення загального закону має Цивільний кодекс України»¹. Такі правила «співжиття» обох кодифікованих актів вкрай негативно оцінюють цивілісти, вважаючи, що норми ГК України «практично повсюдно витісняють» норми ЦК України. «Тобто цивільні норми залишаються настільки зажатими в глухий кут, що вихід для їх дії обмежується лише так званими побутовими правочинами (договорами), і то під великим питанням, бо при бажанні можна і продаж квартири або будинку прирівняти до господарського договору»².

Свою позицію з цього приводу неодноразово висловлювали вищі судові інстанції. Наприклад, ВГС України спочатку в Інформаційному листі «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного і Господарського кодексів України» від 07.04.2008 р. № 01-8/211³, а згодом у Постанові «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» від 29.05.2013 р. № 12⁴ зазначив, що зі змісту приписів ст. 1, ч. 2 ст. 9, ч. 2 ст. 759, ч. 3 ст. 760 ЦК України та ч. 2 ст. 4, ч. 6 ст. 283 ГК України випливає, що ЦК України встановлені загальні положення про найм (оренду), а особливості регулювання майнових правовідносини, які виникають між суб'єктами господарювання і пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди, передбачені ГК України. Отже, якщо останній не містить таких особливостей, то застосовуються відповідні положення ЦК України.

Водночас в Інформаційному листі ВГС України, відповідаючи на запитання: чи співвідносяться ЦК України та ГК України як загальний та спеціальний закони? – зауважив, що при його вирішенні слід виходити з того, що при правозастосуванні застосовується не в цілому закон як нормативно-правовий акт, а відповідна правова норма чи її частина, за змістом якої і визначається, чи є ця норма (її частина) спеціальною чи загальною.

Уявляється, що ВГС України прийняв аргументований юридичною наукою підхід до вирішення поставленого питання, за яким «розмежування між кодексами має проходити не за принципом — «загальний» ЦК і «спеціальний» ГК, — а у площині конкуренції окремих норм цих кодексів. Як «загальний» ЦК може містити спеціальні норми, так і «спеціальний» ГК може включати норми загальні»⁵.

Таким чином, загальноспеціальний зв'язок загальних положень ЦК України про найм (оренду), його спеціальних положень про окремі види найму та правил поведінки спеціальних законодавчих актів забезпечений особливим прийомом моделювання нормативного матеріалу, що скерований на нівелювання проявів дублювання правових приписів у нормативних актах різного юридичного рангу та покликаний забезпечити високий ступінь уніфікації правового режиму відносин найму (оренди).

Висновки. Сучасний стан правового регулювання відносин тимчасового користування майном свідчить про намагання законодавця змоделювати для цих правовідносин детальний правовий режим. Водночас така деталізація не нівелює в цій сфері майнового обороту дію однієї із засад цивільного законодавства — свободу договору, адже більшість норм, які регулюють приватноправовий сектор досліджуваних відносин, мають диспозитивний характер.

1 Знаменський, Г.Л., Хахулін, В.В., Щербина, В.С. (2004). *Науково-практичний коментар Господарського кодексу України*. Київ: Юрінком Інтер, 16.

2 Спасибо-Фатеева, І. Вплив строку на договірне зобов'язання. *Страйд видавництво*. <<http://uad.exdat.com/docs/index-781122.html>> (2015, травень, 15).

3 *Інформаційний лист про деякі питання практики застосування норм Цивільного і Господарського кодексів України 2008* (Вищий господарський суд України). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08> (2015, травень, 14).

4 *Постанова про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна 2013* (Пленум Вищого господарського суду України). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>> (2015, травень, 15).

5 Майданик, Р.А. (2012). Цивільне право: Загальна частина. Вступ у цивільне право. *Навчальні матеріали онлайн (pidruchniki.website)*. <http://mobile.pidruchniki.com/148211146581/pravo/spivvidnoshennya_norm_ukrayini> (2015, травень, 15).

References

1. Belyanevych, O. A. (2006). *Hospodarske dohovirne pravo Ukrayiny (teoretychni aspekty)*. Kyiv: Yurinkom Inter.
2. Koretskyi, A. D. (2001). Teoretiko-pravovyve osnovy ucheniya o dohovore. *Portal «Yurist»*. <http://pravouch.com/dogovornoe-pravo/sovremennoe-sostoyanie-dalneyshee-razvitie-12326.html> (2015, traven, 15).
3. Kazantsev, M. F. (2008) *Koncepciya hrazhdansko-pravovoho dohovornoho rehulirovaniya*. Ekaterinburg.
4. Pohribnyi, S. O. (2009). *Mekhanizm ta pryntsypy rehulyuvannya dohovirnykh vidnosyn u tsyvilnomu pravi Ukrayiny*. Kyiv: Pravova yednist.
5. Luts, V. V. (2012). Deyaki aspekty pravovoho rehulyuvannya dohovirnykh vidnosyn u hospodarskiy diyalnosti: *Zbirnyk naukovykh prats vykladachiv Yurydychnoho instytutu, prysvyacheniy 20-richchyu stvorenniya Yurydychnoho instytutu*. Ivano-Frankivsk, 31-45.
6. *Tsyvilnyi kodeks Ukrayiny 2003* (Verkhovna Rada Ukrayiny). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 40-44, 356.
7. Romovska, Z. (2005). *Ukrayinske tsyvilne pravo: zahalna chastyna*. Kyiv: Atika.
8. *Zakon pro orendu zemli, st. 8-1* (2003) (Verkhovna Rada Ukrayiny). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 10, 102.
9. *Hospodarskyi kodeks Ukrayiny 2003* (Verkhovna Rada Ukrayiny). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 18-22, 144.
10. Znamenskyi, H. L., Khakhulin, V. V., Shcherbyna, V. S. (2004). *Naukovo-praktychnyi komentar Hospodarskoho kodeksu Ukrayiny*. Kyiv: Yurinkom Inter.
11. Spasybo-Fatyeyeva, I. Vplyv stroku na dohovirne zobovjazannya. *Straid vydavnytstvo*. <<http://uad.exdat.com/docs/index-781122.html>> (2015, traven, 15).
12. *Informatsiynyi lyst pro deyaki pytannya praktyky zastosuvannya norm Tsyvilnoho i Hospodarskoho kodeksiv Ukrayiny 2008* (Vysychyi hospodarskyi sud Ukrayiny). *Ofitsiynyi sait Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08> (2015, traven, 14).
13. *Postanova pro deyaki pytannya praktyky zastosuvannya zakonodavstva pro orendu (naim) maina 2013* (Plenum Vyschchoho hospodarskoho sudu Ukrayiny). *Ofitsiynyi sait Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>> (2015, traven, 15).
14. Maydanyk, R. A. (2012) Tsyvilne pravo: Zahalna chastyna. Vstup u tsyvilne pravo. *Navchalni materialy online. (pidruchniki.website)* <http://mobile.pidruchniki.com/1482111146581/pravo/spivvidnoshennya_norm_ukrayini> (2015, traven, 15).
15. Shche raz pro spivvidnoshennya Tsyvilnoho ta Hospodarskoho kodeksiv Ukrayiny. *Pershe yurydychne vydavnytstvo Ukrayiny*. <http://yurincom.com/ua/legal_practice/analychna_yurysprudentsiia/shche_raz_pro_spivvidnoshennia_tsyvilnogo_ta_gospodarskogo_kodeksiv_ukrainy-publication> (2015, traven, 15).