

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Слов'янська Н.Г. Фінансова реструктуризація підприємств як засіб стабілізації їх фінансового стану / Н.Г. Слов'янська, Л.М. Єріс // Регіональні перспективи. – 2001. – № 5–6(18–19). – С. 121–123.
2. Телін С.В. Банкрутство як радикальний засіб оздоровлення економіки / С.В. Телін // Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності. – 2013. – № 1. – С. 111–113.
3. Ткаченко А.М. Законодавче вирішення проблем банкрутства та санації промислових підприємств / А.М. Ткаченко, С.В. Телін // Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. – № 4. – С. 41–48.
4. Борейко О.М. Неспроможність та банкрутство у цивільному праві України (основні положення та правова природа) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Борейко О.М. – Одеса, 2012. – 21 с.
5. Терлюк І.Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття [навчальний посібник] / І.Я. Терлюк. – Львів, 2003. – 156 с.
6. Борейко О.М. Перші кроки формування інституту банкрутства у цивільному праві / О.М. Борейко // Актуальні проблеми держави і права. – 2011. – № 4. – С. 401–405.
7. Ларіонова К.Л. Удосконалення інституту банкрутства як основа для оздоровлення економіки України / К.Л. Ларіонова, Т.В. Донченко // Вісник Хмельницького національного університету. – 2012. – № 3. – С. 23–28.
8. Про банкрутство : Закон України від 14 травня 1992 року № 2343-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 31. – С. 440.
9. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України від 14 травня 1992 року № 2343-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 31. – С. 440.
10. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (нова редакція) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
11. Грек Б. Банкрутство в Україні : минуле і сьогодні / Б. Грек // Право України. – 2004. – № 6. – С. 24–30.
12. Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» : Закон України від 22 грудня 2011 року № 4212-VII // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 32–33. – С. 413.
13. Андрущенко К.А. Науково-теоретичні аспекти здійснення санації підприємства в системі державного регулювання ринкової економіки / К. А. Андрущенко // Облік і фінанси АПК. – 2001. – № 3. – С. 136–139.

УДК 347.453.4

**БУДІВЛЯ, ІНША КАПІТАЛЬНА СПОРУДА  
ЯК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

**A BUILDING, A CAPITAL CONSTRUCTION  
AS A SUBJECT OF A LEASE CONTRACT OF REAL ESTATE**

**Романів В.Я.,**

*кандидат юридичних наук,  
асистент кафедри цивільного права та процесу  
Львівського національного університету імені Івана Франка*

У статті визначено поняття «будівлі, споруди» як предмету договору оренди нерухомого майна, наводяться ознаки зазначених об'єктів нерухомого майна. Проаналізовано правову ситуацію, яка виникає при оренді будівлі або іншої капітальної споруди щодо земельної ділянки, на якій вона знаходиться. Також звернено увагу на потребу визначення у письмовій формі розміру прилеглої земельної ділянки до будівлі або споруди, який є необхідним для досягнення мети оренди. Крім того, визначено, що приміщення як окрема частина будівлі може бути предметом договору оренди будівлі.

**Ключові слова:** будівля, споруда, приміщення, договір оренди, прилегла земельна ділянка.

В статье определено понятие «здания, сооружения» как предмета договора аренды недвижимого имущества, приводятся признаки указанных объектов недвижимого имущества. Проанализировано правовую ситуацию, которая возникает при аренде здания или другого капитального сооружения относительно земельного участка, на котором она находится. Также обращено внимание на потребности определения в письменной форме размера прилегающего земельного участка к зданию или сооружению, который необходим для достижения цели аренды. Кроме того, определено, что помещение как отдельная часть здания может быть предметом договора аренды здания.

**Ключевые слова:** здание, сооружение, помещение, договор аренды, прилегающий земельный участок.

The concept of «a building, a construction» as the subject of the lease of real estate has been defined in this article and the signs of determined objects of real estate have been given. The legal situation that occurs in case of a building or another capital construction lease concerning a land plot it is located on has been analyzed. The attention is also paid to the demand for determining the size of an adjacent land plot to the building or construction in written form which is necessary to achieve a lease objective. In addition, it has been determined that the premise as a separate part of a building can be a subject of a lease contract of a building.

**Key words:** building, construction, premises, lease, adjacent land plot.

**Постановка проблеми.** Практика застосування норм про оренду будівель, інших капітальних споруд відзначається суттєвою різноманітністю. Така ситуація є наслідком активного використання у підприємницькій діяльності та повсякденному житті договорів оренди будівель, інших капітальних споруд, які стали одними з найбільш розповсюджених договорів оренди нерухомого майна. Все це призводить до численних спірних ситуацій, які в силу відсутності належної нормативної правової бази і єдиної практики застосування, по-різному вирішуються судами всіх рівнів інстанцій. Однією із центральних проблем є точне визначення предмету договору оренди у випадку передачі у користування будівлі, іншої капітальної споруди.

**Стан дослідження.** Цивільно-правові проблеми, які стосуються оренди нерухомого майна, були предметом дослідження багатьох відомих науковців, зокрема, зарубіжних цивілістів Б.А. Азукаєвої, М.І. Брагінського, В.В. Вітряньського, П.Н. Виноградова, Р.Р. Галіулліна та вітчизняних науковців І.В. Борщевського, О.В. Дзери, В.М. Коссака, Н.С. Кузнецової, Є.О. Несвіт, Р.А. Майданика. Натомість дослідження, які б стосувалися визначення поняття «будівлі, іншої капітальної споруди» як предмета договору оренди нерухомого майна, у науковій літературі практично відсутні.

З огляду на це завданням пропонованого дослідження є визначення поняття «будівлі, споруди» як предмета договору оренди, встановлення особливостей, які виникають при передачі їх в оренду.

**Виклад основного матеріалу.** У Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) використано поняття «будівля, інша капітальна споруда», але не надано визначення та не розкрито його змісту. За загальним правилом, закріпленим у ст. 760 ЦК України, предметом договору найму є річ, визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ) [1]. Із зазначеного випливає лише те, що одними з характерних рис будівлі, капітальної споруди є те, що: вони відзначені індивідуальними ознаками; вони зберігають свій первісний вигляд при неодноразовому використанні і належать до категорії неспоживних речей відповідно до класифікації (розподілу) об'єктів за ЦК України. Звідси виникає питання про предмет цього договору, що саме за чинним законодавством включено до поняття «будівля, інша капітальна споруда».

На думку Б.А. Азукаєва, будівлі, інші капітальні споруди за своєю природою та призначенням характеризують ознаки фундаментальності, міцності, відносної довговічності, неспоживаності та, крім того, вони відрізняються індивідуальністю [2, с. 45]. Відомі цивілісти М.І. Брагінський та В.В. Вітряньський додатково зазначають, що коли йде мова про будівлі та споруди, беруть до уваги тільки об'єкти, що створені людьми (штучно зведені). Ця ознака дозволяє розмежувати будівлі та споруди з об'єктами нерухомості, які є такими за своєю природою (гори, скелі тощо). Крім того, про будівлі

та споруди як об'єкти нерухомості можна говорити лише у тому випадку, якщо вони «прив'язані» до окремої земельної ділянки. При цьому зв'язок будівлі (споруди) із земельною ділянкою повинен бути настільки міцним (фундаментальним), що переміщення вказаного об'єкта нерухомості без неспіврозмірних збитків для його призначення виявилось б неможливим. Ця ознака дозволяє відмежувати будівлі та споруди від інших будов та конструкцій (палаток, кіосків тощо), які взагалі не належать до об'єктів нерухомості. Поза тим, будівлею (спорудою) визнається лише такий об'єкт нерухомості, який є самостійним (таким, що стоїть відсторонено, окремо розташованим). За цією ознакою будівлі та споруди відрізняють від таких об'єктів нерухомості, як житлові та нежитлові приміщення, вбудовано-прибудовані приміщення. Нарешті, до будівель (споруд) належать лише такі об'єкти нерухомості (будови), зведення яких закінчено та вони вже використовуються або можуть бути використані за прямим призначенням [3, с. 513–514].

І.В. Борщевський у своєму кандидатському дослідженні «Договір найму (оренди) нерухомого майна» виділяє лише три основні ознаки будівель або інших капітальних споруд, такі як:

- створення людьми (штучно зведені об'єкти);
- належать до об'єктів нерухомості;

– їх будівництво закінчене, і вони можуть використовуватися за призначенням [4, с. 86].

У свою чергу, під спорудою пропонується розуміти збудований об'єкт, будівлю, яке-небудь саморобне пристосування, пристрій, предмет тощо [5, с. 119]. Мають місце інші визначення поняття споруд. Споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій. Таке визначення містить Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018–2000, затвердженого і введеного в дію наказом Державного комітету України із стандартизації, метрології та сертифікації від 17 серпня 2000 р. № 507, під спорудами розуміють будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

У свою чергу, будівлі у цьому акті визначено як 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 відносять: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та інші [6]. Для цілей застосування податкового законодавства п. 14.1.15 Податковий

кодекс України визначає будівлі як земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності [7].

Будівлям притаманна стаціонарність, нерухомість, матеріальність, довговічність, що є їх родовими ознаками, та різnorodність, унікальність і неповторність кожного об'єкту нерухомості, що є їх безпосередніми ознаками [5, с. 119].

На думку П.М. Виноградова, будівлі та споруди є видовими поняттями будови, при цьому розподіл будов на будівлі та споруди носить в основному технічний характер і юридичного значення не має. Науковець стверджує, що будівлі призначено для життя і діяльності людини, а також для завдань, що в основному виконує людина з використанням машин і устаткування. Споруди, на його думку, призначені для функцій, забезпечуваних переважно конструкціями, машинами та устаткуванням при епізодичній і маломасштабній участі людини [8, с. 120].

На нашу думку, слід погодитися з О.В. Дзерою, Н.С. Кузнєцовою, які зазначають, що предметом договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди можуть бути будинки, склади, гаражі та інші об'єкти капітального будівництва, а також окремі приміщення, в тому числі у будинках житлового фонду – нежилі приміщення, які належать до житлового комплексу, але не до житлового фонду, і є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин [9, с. 420].

У контексті відповідного договору оренди нерухомого майна під будівлею або спорудою слід розуміти об'єкт, що є штучно створений людьми на земельній ділянці, збудований на фундаменті та має таким чином міцний зв'язок із земельною ділянкою або такий, який в силу розвитку сучасних технологій може бути збудованим і без фундаменту, проте звичний порядок будівництва якого передбачає його наявність, характеризується індивідуальними ознаками, а речові права на нього зареєстровано у встановленому законом порядку.

Внутрішньою частиною будівлі є приміщення. Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, передбачено, що приміщення – це частина внутрішнього об'єкту будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

Відповідно до п. 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 868 від 17 жовтня 2013 р., у Державному реєстрі прав підлягають реєстрації речові права, зокрема, на житлове та нежитлове приміщення [10].

Така класифікація приміщення знайшла своє відображення у «Державних будівельних нормах України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005», затверджених

наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18 травня 2005 р. № 80, в Додатку Б яких встановлено, що житловим приміщенням є опалювальне приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілодобового проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання [11].

До нежитлових приміщень належать приміщення в структурі житлового будинку, що не відносяться до житлового фонду та є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин. Зазначене положення передбачене у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Таким чином, приміщення як окрема частина будівлі може бути предметом договору оренди будівлі.

При оренді будівлі або споруди передбачається передача як самої будівлі або споруди, так і прав на ту частину земельної ділянки, яка зайнята цією нерухомістю і необхідна для її використання. Це пояснюється тим, що неможливо використовувати будівлю або споруду без права користування земельною ділянкою, яка під нею знаходиться і безпосередньо прилягає до неї. Право орендаря на земельну ділянку залежить від того, яке саме право має на нього орендодавець (власності, оренди тощо) [12, с. 104].

Частина 1 статті 796 ЦК України передбачає надання наймачеві за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди права користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також права користування земельною ділянкою, яка прилягає до об'єкту оренди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму [1]. Таким чином, до складу об'єкту оренди входить і прилегла земельна ділянка у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди. Якщо з ділянкою, на якій розташована будівля (капітальна споруда), все зрозуміло (її все одно з-під будівлі забрати неможливо), то з прилеглою ділянкою не все так однозначно. Мають місце випадки, коли при передачі в оренду будівель або інших капітальних споруд у договорі взагалі не визначається розмір прилеглої ділянки. Це може мати наслідком наступну ситуацію. Орендар винаймає певну будівлю для розміщення автосалону, визначаючи відповідну мету оренди у пункті договору. Згідно з ЦК України орендар має право користування прилеглою ділянкою і, якщо між сторонами не було досягнуто згоди щодо площі прилеглої території, орендар подає в суд позов про визнання за ним права на користування прилеглою земельною ділянкою в розмірі, значно більшому, ніж розраховує орендодавець, мотивуючи свої вимоги тим, що автосалону потрібен великий паркувальний майданчик для розміщення автомобілів [13, с. 110–112]. У наведеному прикладі з першого погляду здається, що вимоги орендаря відповідають визначеному у ЦК України критерію «у розмірі, необхідному для досягнення мети найму». Проте вважаємо, що у випадку розгляду подібної справи у суді

прийняття обґрунтованого рішення буде непростим завданням.

Враховуючи це, потрібно в письмовій формі визначити умови користування земельною ділянкою, особливо розмір прилеглої земельної ділянки до об'єкту оренди, який є необхідним для досягнення мети оренди.

З формулюванням та точним визначенням передбачених у Законі України «Про оренду землі» істотних умов договору оренди земельної ділянки можуть виникати суттєві труднощі. З огляду на це оренда земельної ділянки породжує виникнення відносин, які потребують своєї регламентації в окремому договорі, а визначити її умови в одному договорі поряд з орендою іншого об'єкта є складно. Якщо ж все-таки окремі умови щодо оренди земельної ділянки визначити у договорі оренди будівлі або іншої капітальної споруди, то останній набуде ознак договору оренди земельної ділянки, і такий договір взагалі не породжуватиме правових наслідків його укладення у випадку відсутності точно передбаченої хоча б одної з істотних умов, що закріплені законодавством для оренди земельної ділянки. Для того, щоб такі

ситуації не виникали, умови щодо оренди земельної ділянки потрібно викласти в окремому договорі оренди земельної ділянки, у такому випадку договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди буде мати самостійне значення.

**Висновки.** Під будівлею або спорудою як предметом договору оренди нерухомого майна слід розуміти об'єкт, що є штучно створеним людьми на земельній ділянці, збудованим на фундаменті та має таким чином міцний зв'язок із земельною ділянкою, або такий, який в силу розвитку сучасних технологій може бути збудованим і без фундаменту, проте звичний порядок будівництва якого передбачає його наявність, характеризується індивідуальними ознаками, а речові права на нього зареєстровано у встановленому законом порядку. При оренді будівлі або іншої капітальної споруди передачі підлягають права на ту частину земельної ділянки, яка зайнята цією нерухомістю і необхідна для її використання. Розмір прилеглої земельної ділянки до будівлі, іншої капітальної споруди, який є необхідним для досягнення мети оренди, та інші умови користування земельною ділянкою потрібно визначити в окремому договорі оренди земельної ділянки.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Азукаева Б.А. ; Рос. гос. социал. Ин-т. – М., 2007. – 188 с.
3. Брагинский М.И. Договорное право : в 5 т. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – 2-е изд., стер. – М. : Статут, 2011. – 780 с.
4. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.В. Борщевський ; Одеський національний університет ім. І.І. Мечнікова. – О, 2004. – 194 с.
5. Несвіт Є.О. Поняття нерухомості у чинному законодавстві України / Є.О. Несвіт // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка. – 2010. – №3. – С.117–121.
6. Про затвердження Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018–2000 : Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації 17 серпня 2000 р. № 507 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.uazakon.com/big/text320/pg1.html>.
7. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
8. Виноградов П.Н. Правовое регулирование природной и рукотворной недвижимости : дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / П.Н. Виноградов. – М., 2007. – 169 с.
9. Цивільне право України. Особлива частина : [підручник] / [О.В. Дзера, Н.С. Кузнєцова, Р.А. Майданик]. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.
10. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF#n12>.
11. Методичні рекомендації стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації схвалені колегією Державної реєстраційної служби України від 11 грудня 2012 р. № 3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.drsvu.gov.ua/show/10055>.
12. Галиуллин Р.Р. Правовой режим недвижимого имущества в предпринимательском обороте : дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Р.Р. Галиуллин. – Казань, 2009. – 176 с.
13. Толкачев Д.І. Проблемні питання в договорах оренди нерухомого майна / Д.І. Толкачев // Юридичний журнал. – 2006. – №4. – С. 110-112.