

УДК 332.855.1

Ю.В. МОРОЗОВА,

Харківський національний університет
внутрішніх справ
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3218-310X>

РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ЦИВІЛЬНО- ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, БУДІВЕЛЬ, СПОРУД

Ключові слова: *періодизація, майно, найм, оренда, цивільно-правове регулювання, періоди, формування, нежитлові, приміщення, споруди, генезис*

Виникнення цивільно-правового регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд відбулося у римському приватному праві при розмежуванні відносин найму та купівлі-продажу [1, с.419]. З часом відносини з тимчасового користування чужим майном за плату лише поширювались у застосуванні, оскільки надавали можливість отримувати ефект від експлуатації об'єктом чужої власності і як приватної, так і державної. Тому на кожному етапі розвитку суспільства договір оренди практично завжди отримував власну правову регламентацію. Правова регламентація відносин оренди будівель залежала від політичної та економічної системи суспільства, це і зумовлює актуальність обраної теми.

Зокрема, І.А. Сухоставець пропонує наступну періодизацію законодавства про користування майном держави (казни) на засадах найму (оренди): перший період (XIV ст. – кінець ХУІІІ ст.) – період становлення законодавства про оренду державного майна; другий період (ХУІІІ ст. – 1917 р.) – імперський, характеризується мізерним регулюванням договору оренди; третій період – (1917–1991 р.) – радянський період є періодом повного одержавлення економіки; четвертий період (від 1991 р. – до нинішнього часу) – період відновлення та розвитку оренди державного майна [2, с.4]. З цієї періодизацією можна частково погодитися,

оскільки вона носить більш загальний характер та потребує певної деталізації. Для встановлення генезису договору тому звернемося до більш детального розгляду цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд з моменту відновлення української державності у ХХ столітті, оскільки з цього моменту почало формуватися за національним правом цивільно-правове регулювання договору оренди.

Головною метою статті є встановлення генези цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель споруд та виявити його періодизацію.

Побудова ринкових орендних відносин навколо будівель, споруд та інших нежитлових приміщень почалася з прийняття Зasad законодавства СРСР про оренду від 23.11.1989 р. № 810-1. У ст.1 цього нормативного акту було встановлено, що оренда являє собою засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності. У п.3 ч.2 ст.4 виокремлювався такий об'єкт оренди, як окремі будівлі, споруди, обладнання, транспортні засоби, інвентар, інструменти, інші матеріальні цінності [3]. З цього приводу В.В. Вітрянський, І.Р. Калаура та Є.О. Суханов вказують, що у договорі оренди необхідно було встановлювати: найменування комплексу (підприємства, структурної одиниці, цеха іншого підрозділу підприємства); місцезнаходження та розмір земельної ділянки (інших природних ресурсів); найменування та кількість інших майнових об'єктів [4, с.210]. Також можна підкреслити, що договір оренди було поділено за об'єктом: земля та інші природні ресурси; підприємства (об'єднання), організації, структурні одиниці об'єднань, виробництва, цехи, інші підрозділи підприємств, організацій як єдині майнові комплекси виробничих фондів та інших цінностей; окремі будинки, споруди, обладнання, транспортні засоби, інвентар, інструменти, інші матеріальні цінності. Наведений поділ надає можливість підкреслити, що не-

житлові приміщення, будівлі, споруди на початок роздержавлення власності та переходу до ринкових орендних відносин були визначені, як особливий об'єкт, котрий потребує самостійної правової регламентації.

Наступним кроком у розвитку цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд стало прийняття Закону України «Про підприємства». У ст.2 цього Закону передбачалось, що у республіки можуть діяти орендні підприємства. Також у абз.2 ч.3 ст.5 було визначено, що підприємству може бути передана у колективну власність або надана у користування, в тому числі на умовах оренди, земельна ділянка. Пунктом 5 ст.10 Закону також встановлювалась можливість підприємства здавати в оренду у належні йому будинки, споруди, устаткування інше [5]. Прийняття цього нормативного акту надало можливість розглядати оренду як форму володіння трудовим колективом підприємством.

Приватизація державних підприємств в Україні розпочалася глобально з 1992 р., одним з законів, що регулював ці відносини був Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 06.03.1992 р. У ньому визначалось і регулювання оренди будівель, споруд. Зокрема, в абз.3 ч.3 ст.2 було зазначено, що за наявності заборони на приватизацію будівлі (споруди, приміщення), в якій розташований об'єкт приватизації, або у разі відмови покупця від приватизації будівлі (споруди, приміщення), в якій розташований об'єкт, що приватизується шляхом викупу, зазначені будівлі (споруди, приміщення) передаються у встановленому порядку власникам приватизованих об'єктів в оренду на строк не менш як десять років. У ч.1 п.1 ст.18-2 цього Закону було закріплено наступне: у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого державного майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) орендар одержує право на викуп такого майна, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсот-

ків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання для цілей оренди майна [6]. Аналізуючи наведені норми, можна зробити висновок, що оренда нежитлових приміщень, будівель, споруд надавала можливість приватизувати орендоване державне майно та при неможливості його приватизація встановлювалась довгостроково оренда такого майна.

У 1992 р. було прийнято Закон України «Про оренду майна державних підприємств і організацій», остаточна назва цього Закону була змінена у 1997 р. на Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [7].

Особливість цього періоду мала прояв й у формі сплати орендної плати. Про це вказує правило п.4 Методики розрахунку і порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій від 12.11.1993 р. № 923: орендна плата встановлюється, як правило, у грошовій формі; за згодою сторін може встановлюватися у натуральній або грошово-натуральній формі [8].

З 1995 р. було внесено зміну у назву Закону, що стало «Про оренду державного майна» та термін оренди, що було визначено у ст.2 Закону України «Про оренду державного майна», так оренду була визначено як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [9]. У цій редакції законодавець вилучив володіння, як правомочність орендаря. Це безумовно логічне, оскільки володіння, як господарювання власника над річчю, незалежно від її передачі у користування залишається за власником.

Формування характеристик договору оренди також стосувалось і розвитку позицій щодо видів договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. Так, у цей період визначалась можливість укладання договору оренди з викупом. Ця позиція була визначена в Декреті Кабінету Міністрів України «Про додаткове регулювання орендних відносин» від 15.12.1992 р. № 9-92, зокрема, в ч.4 п.3 цього акту було закріплено: якщо в

договорах оренди, укладених з правом викупу до набуття чинності цим Декретом, умови викупу не визначено і орендар не дає згоди на приватизацію державного майна, зданого в оренду, сторони договорів оренди, визнані такими відповідно до законодавства України, протягом півтора року з дня набуття чинності цим Декретом вносять до вказаних договорів належні зміни і доповнення. При цьому вартість майна, що підлягає викупу, визначається за методикою оцінки, яка діє на момент внесення цих змін і доповнень. У разі невнесення в договір оренди з правом викупу вказаних змін і доповнень у зазначений термін орендар втрачає право на викуп об'єкта оренди [10]. Таке положення проіснувало до 1995 р. до внесення змін у ст.25 Закону України «Про оренду державного майна», згідно з якою приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства.

Отже, з 1995 р. на орендні відносини з викупом почали поширюватися норми приватизаційного законодавства. Тим не менш, незважаючи на подальші зміни, позиція законодавства, що була визначена у Декреті № 9-92, надає можливість стверджувати, що в цей період існувало два види договору оренди: договір щодо тимчасового користування будівель, споруд та інших нежитлових приміщень та договір оренди з викупом орендованого майна. Окремо також договір оренди співвідносився з договором оренди. Наприклад, у п.1.15 Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» (у редакції 1994 р.) було встановлено, що орендна (лізингова) операція – господарча операція суб'єкта підприємницької діяльності (орендодавця), що передбачає передачу права користування матеріальними цінностями іншому суб'єкту підприємницької діяльності (орендатору) на платній основі та на визначений строк.

Орендні (лізингові) операції здійснюються у вигляді оперативної (господарча операція суб'єкта підприємницької діяльності, що передбачає передачу орендарю права користування матеріальними цінностями, які належать орендодавцю, на строк, не більший за строк їх повної амортизації з обов'язковим поверненням таких матеріальних цінностей

орендодавцю) і фінансової оренди (лізингу) (господарча операція суб'єкта підприємницької діяльності, що передбачає придбання орендодавцем матеріальних цінностей за замовленням орендаря з наступною передачею орендарю права користування такими матеріальними цінностями на строк, не менший за строк їх повної амортизації з обов'язковою наступною передачею права власності на такі матеріальні цінності орендарю) [11]. Отже, договір оренди співвідносився з договором лізингу, та, на думку М.В. Мороза, договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд розглядався широкою категорією, що охоплювала відносини з тимчасового користування нежитловими приміщеннями, будівлями, спорудами; відносин користування з викупом цього майна (приватизацією); лізингу.

Дослідивши наведені нормативні акти, можна стверджувати, що з 1989 р. до 1997 р. оренда виступала засобом роздержавлення державного майна. Будівлі, споруди інші нежитлові приміщення розглядались як самостійний об'єкт оренди, що підлягає самостійній регламентації. Договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд розглядався широкою категорією, що охоплювала відносини з тимчасового користування нежитловими приміщеннями, будівлями, спорудами; відносин користування з викупом цього майна (приватизацією); лізингу. Тому цей період можна назвати «період широкого розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд». По-іншому розуміння орендні відносини стали будуватися з 1998 р. з моменту прийняття Закону України «Про лізинг».

Аналізуючи наведену законодавчу позицію, можна зробити висновок, що з 1997 р. договір лізингу було виокремлено з широкої категорії договору оренди. У цей період була розроблена нова Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 [12]. Її прийняття додатково підкреслило різницю між орендою нежитлових приміщень, що знаходилась у державній та приватній власності.

Також було затверджено наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 «Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності» [13].

Другий період правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд відзначився розмежуванням правової регламентації між лізингом та орендою; встановленням правил щодо оренди державного, комунального та приватного майна у вигляді нежитлових приміщень, будівель, споруд. Цей період закінчився прийняттям у 2003 р. Цивільного кодексу України, що призвело до кодифікованої регламентації орендних відносин на підставі норм цивільного права.

Розуміння договору оренди, як цивільної категорії, а не господарської операції, як це було визначено у п.1.18 ст.1 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» у редакції 1997 р.: лізингова (орендна) операція – господарська операція (крім операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів або землі у користування іншим фізичним чи юридичним особам (орендарям) за орендну плату та на визначений строк [14], стало можливим з моменту прийняття Цивільного кодексу України. Крім того, Цивільний кодекс УРСР 1963 р. не встановлював регулювання орендних відносин, зокрема щодо нежитлових приміщень, будівель, споруд. На сьогодні це призвело до подвійного правового регулювання відносин оренди – Цивільним та Господарським кодексами.

Особливість цього періоду цивільно-правової регламентації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд визначається прийняттям у 2004 р. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Згідно абз.7 п.2 ст.4 цього Закону: державній реєстрації прав підлягають: право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої части-

ни), укладеного на строк не менш як три роки [15]. Цей нормативний акт ввів декілька важливих позицій щодо цивільно-правового регулювання договору оренди: 1) договір оренди, найму будівлею або іншою капітальною спорудою розглядається через правомочність користування; 2) обов'язковість державної реєстрації договору оренди, укладеного на строк не менш як три роки; 3) продовження цим Законом правил що були закладені у ЦК України, щодо виокремлення окремого виду договору оренди – оренди нежитловий приміщень, будівель, споруд.

Також у цей період було проведене законодавче розмежування таких понять, як «приміщення», «будівля», «споруда». Це було здійснено у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. Так, у п.2 Загальної частини цього стандарту встановлено, що:

– будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

– приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

– споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо) [16].

Аналізуючи наведені поняття звернемо увагу, що розуміння будівлі та споруди побудовано не за традиціями українського приватного права, а більш за германськими, оскільки § 905 Германського Цивільного уложення встановлює, що: право власника земельної ділянки розповсюджується на простір, що знаходиться над поверхнею, так і на надра землі [17, с.42]. Отже, Германське цивільне право поняття «нерухомості» поширює на земельні ділянки та майно, що розташовано на земельній ділянці, зокрема будівлі та споруди. Для українського цивільного права будівля та споруди це окремі та самостійно об'єкти нерухомого майна. Тому вказувати, що будівля та споруда – це земельне поліп-

шення є порушенням цивілістичного розуміння об'єкту цивільного права. Незважаючи на певну дискусію щодо цих понять головним є те, що приміщення, споруди, будівлі стали розглядатися самостійними об'єктами цивільних прав, з власними характеристиками та особливостями. Це надало можливість виявити специфіку договору договором оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, саме за його об'єктом. Специфіка розташування на землі, побудована та мета у користуванні остаточно виокремити ці об'єкти з інших об'єктів нерухомості.

Підсумовуючи третю періодизацію формування правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, варто підкреслити, що цей період відзначився саме цивілістичною регламентацією цього договору. Договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд став самостійним об'єктом правового регулювання.

Дослідження генезису цивільно-правового правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд надає можливість виокремити три періоди формування цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд в Україні:

1. Період широкого розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (з 1989 р. по 1997 р.). У цей період договір оренда нежитлових приміщень, будівель, споруд розглядався широкою категорією, що охоплювала відносини з тимчасового користування нежитловими приміщеннями, будівлями, спорудами; відносин користування з викупом цього майна (приватизацією); лізингу.

2. Період розмежуванням правової регламентації між договором оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд та іншими формами користування цим майном (1997–2003 рр.). У цей період з широкого розуміння оренди виокремився лізинг. Встановленні правила щодо оренди державного, комунального та приватного майна у вигляді нежитлових приміщень, будівель, споруд.

3. Період цивілістичного розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (з 2003 р. – по сучасний час). Для цього

періоду характерна поява цивільно-правової регламентації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, його відмежування від господарських операцій.

Таким чином, генезис цивільно-правового правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд має власну періодизацію та специфіку, що підкреслює самостійність предмету цієї статті.

ЛІТЕРАТУРА

1. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 1999. – 512 с.

2. Сухоставець І. А. Правове регулювання оренди державного майна : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.04 / І. В. Сухоставець ; Ін-т економіко-правових досліджень. – Київ, 2015. – 20 с.

3. Закон СССР «Основы законодательства СССР и союзных республик об аренде» : от 23.11.1989 г., № 810-I [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z081000.html.

4. Правовые основы перехода к рыночным отношениям: Т. 1 / Суханов Е. А., Витрянский В. В., Герасименко С. А., Амилина И. В. – М. : Экономика и право, 1991. – 359 с.

5. Закон України «Про підприємства» : від 27.03.1991 р., № 887–XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/887-12/page>.

6. Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» : від 06.03.1992 р., № 2171–XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2171-12>.

7. Закон України «Внесення змін до Закону України «Про оренду державного майна» : від 23.12.1997 р., № 768/97-ВР // ВВР України. – 1998. – № 18. – Ст. 88.

8. Постанова Кабінету Міністрів України «Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій» : від 12.11.1993 р., № 923 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/923-93-п>.

9. Закон України «Внесення змін до Закону України «Про оренду державного майна» : від 14.03. 995 р., № 98/95-ВР // ВВР України. – 1995. – № 15. – Ст. 99; № 31. – Ст. 244.

10. Декрет Кабінету Міністрів України «Про додаткове регулювання орендних відносин» : від 15.12.1992 р., № 9-92 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/9-92>.

11. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» : від 28.12.1994 р., № 334/94-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/334/94-vp/ed19941228>.

12. Постанова Кабінету Міністрів України «Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» : від 04.10.1995 р., № 786 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/786-95-п>.

13. Наказ Фонду державного майна України «Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна,

що належить до державної власності» : від 23.08.2000 р., № 1774 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0931-00>.

14. Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» : від 28.12.1994 р., № 334/94-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/334/94-vp/page>.

15. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : від 01.07.2004 р., № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

16. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : від 28.10.2004 р., № 1442 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п>.

17. Савельев В. А. Германское гражданское уложение : учеб. пособие / В. А. Савельев. – М. : ВЮЗИ, 1983. – 61 с.

Морозова Ю. В. Ретроспективний аналіз цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // Форум права. – 2017. – № 1. – С. 118–123 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2017_1_22.pdf

Розглянута періодизація законодавства про користування майном держави на засадах найму (оренди). Вказано на поділ цивільно-правового правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд на три періоди формування цивільно-правового регулювання. Запропоновано підкреслити самостійність предмету статті, виділивши власну періодизацію та специфіку.

Морозова Ю.В. Ретроспективный анализ гражданско-правового регулирования договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений

Рассмотрена периодизация законодательства о пользовании имуществом государства на основе найма (аренды). Указано на разделение гражданско-правового правового регулирования договора аренды нежилых помещений, зданий и сооружений на три периода формирования гражданско-правового регулирования. Предложено подчеркнуть самостоятельность предмета статьи, выделив собственную периодизацию и специфику.

Morozova Y.V. A Retrospective Analysis of a Civil Contract Regulating the Rental of Non-Residential Premises, Buildings, Structures

We consider the periodization of the legislation on the use of state property on the basis of lease (rent). It was indicated on the division of civil law contract law regulating the rental of non-residential premises, buildings and structures in the three periods of formation of civil-legal regulation. It is proposed to emphasize the independence of the subject article, highlighting its own periodization and specificity.