

---

УДК 332.855.1

**Ю. В. МОРОЗОВА,**

*аспірантка кафедри цивільного права та процесу  
факультету № 6 (права та масових комунікацій)*

*Харківського національного університету внутрішніх справ;*

*ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3218-310X>*

### **ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, БУДІВЕЛЬ, СПОРУД**

Проаналізовано та визначено спеціальну цивілістичну категорію, розглянуто характеристики окремих видів договору оренди. Встановлено зв'язок між учасниками договорів та правове регулювання останніх. Проаналізовано поняття «будівля», «споруда», «нежитлове приміщення» залежно від мети використання та встановлено співвідношення цих категорій.

**Ключові слова:** *будівля, оренда, цивільно-правове регулювання, нежитлові приміщення, споруди, галузева належність, правова регламентація, стандарти будівництва, земельна ділянка, майно.*

Morozova, Yu.V. (2017), "Problems of determining and characterizing the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures" ["Problemy vyznachennia ta kharakterystyky dohovoru orendy nezhytlovykh prymishchen, budivel, sporud"], *Pravo i Bezpeka*, No. 1, pp. 103–109.

**Постановка проблеми.** Договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є одним із найбільш поширених договорів між суб'єктами цивільних правовідносин. Його розповсюдженість пов'язана з тим, що він, з одного боку, є елементом механізму здійснення підприємницької діяльності, з іншого, – надає можливість за допомогою користування майном іншої особи формувати власний бізнес. При цьому договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виокремлюється як самостійний вид договору оренди, оскільки його об'єктом виступають нерухомі речі, що мають власний правовий режим. Самостійність цього виду договору вказує на наявні особливі характеристики цієї цивілістичної категорії, що потребує окремого дослідження.

**Мета статті** – встановити характеристики договору оренди нежитлового приміщення, будівлі, споруди як цивілістичної категорії. Цей договір має власне поняття, що може бути сформульовано через більш широке визначення «договір оренди» і надасть можливість отримати характеристики спеціальних категорій, що стосуються окремих видів договору оренди, зокрема договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

**Виклад основного матеріалу.** На думку В. В. Луця, договір оренди належить до договорів майнового найму, що пов'язані з передачею майна у платне тимчасове володіння та користування. Сутність цих відносин полягає в тому, що власник або інший законний володілець майна на платних засадах дозволяє господарську або іншу експлуатацію свого майна іншими особами, зберігаючи за собою правочасності або інше речове право [1, с. 139]. Варто звернути увагу, що позиція науковця щодо договору оренди базується на речовому розумінні відносин оренди, та можна констатувати його відходження від класичного зобов'язального розуміння договору оренди, що розглядає цей договір як зобов'язання, а не тимчасове користування власністю. Крім того, В. В. Луць розуміє оренду не лише як користування, що встановлюється зі змісту ст. 729 ЦК України, а й як володіння. Такий підхід до договору оренди існував до 1995 р., коли оренда розглядалася з точки зору володіння та користування об'єктом, а з 1995 р. оренда згідно зі ст. 2 закону України «Про оренду державного майна» стала розглядатися лише як користування майном.

До позиції В. В. Луця близьким є розуміння договору оренди, запропоноване російськими вченими М. І. Брагінським та В. В. Вітрянським, які розуміють договір оренди як цивільно-

правовий договір, за яким орендодавець зобов'язується надати орендарю певне майно у тимчасове володіння та користування або в тимчасове користування, а орендар за це сплачує орендну плату [2, с. 437]. У цьому визначенні науковці встановлюють дві моделі змісту договору оренди: 1) тимчасове володіння та користування майном; 2) тимчасове користування. Українське цивільне право пішло другим шляхом, розглядаючи оренду лише через користування, при цьому володіння віднесло до системи речових прав на чуже майно, яке є елементом речового права.

Співвідношення речового та зобов'язального прав у договорі оренди є предметом певної дискусії цивілістів. Це цілком логічно, оскільки англосаксонська система розглядає договір оренди крізь призму правомочностей власності: володіння, користування. У наведеній дискусії особливо постає думка І. Р. Калаура, котрий вказує, що поняття «користування» щодо договору найму не тотожне такому ж синонімічному поняттю, яким визначена одна із правомочностей власника. Основними критеріями їх розмежування є свобода здійснення цих прав та змістове навантаження кожного з них. Аналізуючи це, вчений зазначає, що у відносинах найму є як зобов'язальні, так і речові правовідносини (можливості володіння, користування, розпорядження об'єктом найму) [3, с. 182]. Близьким до наведеної думки є твердження Л. Т. Кокоевої, що цивільно-правові відносини між орендарем та орендодавцем становлять два різні за правовою характеристикою зв'язки. З моменту набуття чинності договору виникають виключно зобов'язальні відносини, надання орендареві об'єкта породжує і речові відносини. Визначати ці правовідносини й відповідні їм права як змішані («речово-зобов'язальні») не видається можливим. Такого роду система взаємозв'язку учасників договору оренди може бути кваліфікована як особливе правове становище («правовий стан»), для якого характерна певна залежність і зумовленість зобов'язань та речових прав [4, с. 9]. Дійсно, орендні правовідносини, що виникають з договору оренди, можуть мати поєднання елементів речових та зобов'язальних відносин. Однак такий стан не впливає на природу договору оренди.

Щодо цього питання О. В. Розгон зазначає, що найм та оренда не можуть бути віднесені до категорії речових прав, хоча права наймача (орендаря) як користувача чужого майна мають певні ознаки речового права. Однак права наймача носять зобов'язальний характер, оскільки завжди виникають із договору та їх зміст

визначено виключно договором [5, с. 84]. Поділяючи наведене твердження, також зазначимо, що оренда є окремим видом зобов'язання. На цю конструкцію вказує С. В. Кривобок. Дослідник зазначає, що основними ознаками договору оренди є передання майна у користування на певний строк, що й виокремлює оренду в окремий вид зобов'язань [6, с. 275]. Отже, договір оренди має зобов'язальну природу.

Із приводу наведеної дискусії звернемось до правової регламентації цього питання. У п. 2 ч. 1 ст. 4 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що до речових прав, похідних від права власності серед інших відноситься 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 частини), укладеного на строк не менш як три роки [7]. Із цього випливає, що користування на підставі оренди нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою більше трьох років є похідним від права власності і належить до речових прав. Така позиція надає можливість виокремити дві моделі договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд за правовою природою: 1) зобов'язальна модель, що співвідносить договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виключно із зобов'язальним правом (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк до трьох років); 2) комплексна модель, що розглядає договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як комплексне утворення зобов'язального та речового прав (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк не менш як три роки).

Встановлюючи характеристики договору оренди, варто звернути увагу, що в ч. 1 ст. 759 та у главі 58 Цивільного кодексу України [8] використовуються два терміни – «найм» та «оренда». Таке понятійне розмежування, на думку Т. П. Базової та О. В. Дзери, не має самостійного значення та є вказівкою законодавця на тотожні терміни [9, с. 412].

Виходячи з вищевикладеного, можна зробити висновок, що договір оренди – це зобов'язання щодо передачі майна за плату в тимчасове користування, він є самостійним видом цивільно-правового договору. Договір оренди може розглядатися як: зобов'язання з передачі майна в користування; юридичний факт щодо виникнення орендних відносин, які мають зобов'язально-речовий характер; документ. Що стосується правової природи цього договору,

то вона має дві характеристики, що залежить від об'єкта і строку договору оренди.

Окремою характеристикою договору оренди є визначення видів цього договору. Для встановлення видів договору оренди необхідно враховувати поділ цивільно-правових договорів, що можуть бути застосовані й до договору оренди. Так, Р. Б. Шишка визначає такі види цивільно-правових договорів: за моментом виникнення зобов'язання: основні, які породжують суб'єктивні права та юридичні обов'язки; попередні чи форвардні; додаткові, які уточнюють умови основного договору; залежно від строку дії договору: короткострокові – строком до одного року; річні – строком один рік; середньострокові – строком понад один рік і до 5 років; довготривалі – строком більше 5 років [10]. І. В. Спасибо-Фатєєва звертає увагу на існування уніфікованих (типових, зразкових) та фактичних договорів (при яких продовжується користування майном після закінчення строку дії договору, який не вважається пролонгованим) [11]. Наведений поділ цивільно-правових договорів варто використовувати і для групування видів договору оренди.

Види договору оренди можуть визначатися за об'єктом договору оренди: прокату, оренди транспортних засобів; оренди будівель та споруд; оренди підприємств [2, с. 491]. Зокрема, В. О. Белов виокремлює такі типи договору оренди: договори оренди рухомого майна та договір оренди нерухомого майна. В останньому типі договору виокремлюється договір оренди будівель та споруд як особливих об'єктів, що мають нерозривний зв'язок із землею [12, с. 2260]. Таким чином, договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд має самостійне значення в системі договорів оренди.

Науковець В. Я. Романів підкреслює, що до складу договорів оренди нерухомого майна належать договори оренди земельної ділянки, будівлі та іншої капітальної споруди, єдиного майнового комплексу підприємства. Характерними ознаками таких договорів є їх довгостроковість, наявність правого регулювання, спрямованість на забезпечення підвищеного рівня стабільності відносин з оренди нерухомого майна, особливі вимоги до змісту таких договорів [13, с. 6]. Під «будівлею або спорудою» як предметом договору оренди нерухомого майна, вчений розуміє об'єкт, що є штучно створеним 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, і характеризується при цьому індивідуальними ознаками [13, с. 9]. І. І. Борщевський також зазначав, що особливістю предмета договору оренди нерухомості є: нерозривний зв'язок із землею; створення людьми (штучно зведені об'єкти); завершені будівництвом та можуть бути використані за призначенням [14, с. 4]. На особливість договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд звернено увагу О. В. Дзериною та Н. С. Кузнецовою. Науковці виокремили об'єкт цього договору: 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 [15, с. 420]. Цінність їх висновку полягає в тому, що вчені підкреслили, що будівля, споруда та інше нежитлове приміщення повинно розглядатися як самостійний об'єкт цивільних правовідносин.

Таким чином, предметом договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд будуть виступати конкретно визначені нежитлові приміщення, будівлі, споруди. Наведені об'єкти розглядаються науковцями по-різному. Так, позиція П. М. Виноградова зводиться до того, що це видові поняття, та їх розмежування носить технічну особливість і юридичного значення не має. Його думка базується на тому, що будівлі призначені для життя і діяльності людини, а споруди призначені для функцій, забезпечуваних переважно конструкціями, машинами та устаткуванням за епізодичної і маломасштабної участі людини [16, с. 120]. На думку І. М. Отрош, будівлі, споруди, окремі приміщення є нерухомістю, створеною людиною, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (будівлі, споруди, окремі приміщення тощо). Приміщення є самостійним, відокремленим від будівлі об'єктом нерухомості, але при цьому воно нерозривно пов'язане з будівлею технічно [17, с. 10]. Отже, серед науковців сформовано дві позиції: 1) будівлі, споруди, нежитлові приміщення є видами об'єктами; 2) будівлі, споруди, нежитлові приміщення є самостійними об'єктами цивільних прав. Для приєднання до однієї з цих думок звернемось до дослідження цих об'єктів.

Отже, в Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, виокремлено по-

няття «будівлі», «споруди», «приміщення», зокрема:

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

– приміщення – частина внутрішнього об'єкту 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) [18].

Із цих трьох об'єктів звернемо увагу на приміщення, яке може бути нежитловим та житловим. Визначення нежитлового приміщення закріплено у п. 3 ч. 1 ст. 1 закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: нежитлове приміщення – ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна [19]. Можна також підкреслити, що нежитлові приміщення можуть бути як розташовані, так і не розташовані в багатоквартирних будинках. Така позиція пов'язана з тим, що головною ознакою нежитлового приміщення є його неналежність до житлового фонду. Звернемо увагу, що згідно з ч. 4 ст. 4 Житлового кодексу УРСР до житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру [20]. Таким чином, нежитлові приміщення – це ізольовані приміщення у будівлях, що призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

Аналізуючи наведені поняття, звернемо увагу, що розуміння будівлі та споруди в Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» побудовано не за традиціями українського приватного права, а більш за германськими, оскільки § 905 Германського Цивільного уложення встановлює, що право власника земельної ділянки розповсюджується як на простір, що знаходиться над поверхнею, так і на надра землі [21, с. 42]. Отже, германське цивільне право поняття «нерухомість» поширює на земельні ділянки та майно, що розташовано на земельній ділянці, зокрема будівлі та споруди. Для українського цивільного права будівлі та споруди – це окремі та самостійні об'єкти нерухомого майна. Тому вказувати, що будівля та споруда – це земельне поліпшення, є порушенням цивільно-правового розуміння об'єкта цивільного права, що

встановлено у ст. 186 ЦК України «Головна річ і приналежність»: 1. Річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. 2. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом [8]. Отже, якщо розглядати будівлю та споруду поліпшення земельної ділянки, то виникає така конструкція: земельна ділянка – головна річ, а споруда, будівля – це її приналежність. Однак це недопустимо, оскільки згідно з п. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК України 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. З цієї правової норми випливає, що споруди, будівлі, будинки є самостійними об'єктами цивільних прав, які не можуть розглядатися як поліпшення земельної ділянки.

Розмежування понять «будівлі» та «споруди» також установлено в Державному класифікаторі будівель та споруд (далі – ДК БС), який є складовою частиною Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. У вступі ДК БС надано такі визначення:

– споруди – це будівельні системи, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. Інженерні споруди – це об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів тощо (транспортні споруди (залізничні, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо);

– 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 належать: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо [22].

Наведені визначення надають можливість розмежувати ці об'єкти за метою. Будівлі – призначені для діяльності людини, зокрема проживання, роботи, відпочинку, тимчасового знаходження тощо (нежитлові та житлові приміщення). Мета споруди допоміжна щодо діяльності людини, зокрема надання можливості здійснювати діяльність перевезення, пересування (дамби, тунелі, естакади, мости, шосейні дороги). Ці конструкції повинні відповідати загальним стандартам, які встановлені в національному законодавстві стандартизації та Директиві № 89/106/ЄС Ради ЄС про зближення законодавчих, нормативних та адміністративних положень держав – членів ЄС стосовно будівельних матеріалів від 21 грудня 1988 р. Згідно з абз. 1 розділу I Додатку до Директиви будівельні споруди мають бути спроектовані і побудовані таким чином, щоб навантаження на них під час будівництва і використання не призвело до: а) обвалення всієї споруди або його частини; б) деформацій до неприпустимих значень; в) пошкодження інших частин споруди, освітлювальних приладів або вбудованого обладнання внаслідок значної деформації силових елементів конструкції; г) випадкового ушкодження, ступінь якого не відповідає причині його виникнення [23]. Таким чином, будівля – це стандартизована єдина система будівельних матеріалів у вигляді конкретної конструкції, що призначена для проживання та діяльності людини (нежитлові та житлові приміщення). Споруда – це конструкторська стандартизована система будівельних матеріалів, що виконує допоміжну функцію щодо діяльності людини, зокрема надання можливості здійснювати діяльність перевезення, пересування, виробничу діяльність тощо.

Для встановлення понять «будівля», «споруда», «нежитлове приміщення» необхідно також здійснити співвідношення цих категорій. Оскільки, як нами було визначено, нежитлові приміщення – це ізольовані приміщення у будівлях, що призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, то вони є елементом більш широкої категорії будівлі. Незважаючи на їх взаємозв'язок, будівля та нежитлове приміщення розглядаються як самостійні об'єкти цивільних прав, із власними характеристиками та особливостями. Це надає можливість виявити специфіку договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд саме за його об'єктом. Специфіка розташування на землі, побудова та мета в користуванні остаточно виокремили ці об'єкти з інших об'єктів нерухомості.

**Висновки.** На підставі проведеного дослідження запропоновано дві моделі договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд за правовою природою: 1) зобов'язальна модель, що співвідносить договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виключно із зобов'язальним правом (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк до трьох років); 2) комплексна модель, що розглядає договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як комплексне утворення зобов'язального та речового прав (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк

не менш як три роки). Запропоновано позицію щодо розмежування понять «будівля», «споруда», «нежитлове приміщення» за метою використання та за стандартами будівництва. При цьому нежитлове приміщення є елементом більш широкої категорії будівлі. Спільними ознаками для будівлі, споруди, нежитлового приміщення є зв'язок із земельною ділянкою; вони є будівельною конструкцією.

Наведені висновки дають можливість стверджувати про необхідність подальших наукових досліджень характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд.

### Список бібліографічних посилань

1. Луць В. В. Строки і терміни у цивільному праві: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2013. 320 с.
2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. 800 с.
3. Калаур І. Р. До питання про правомочності наймача та їхню правову природу // Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна (7 черв. 2014 р.). Харків: ХНУВС, 2014. С. 181–184.
4. Кокоєва Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Саратов, 2004. 452 с.
5. Розгон О. В. Щодо правової природи орендних відносин. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія Право*. 2007. № 757, вип. 1 (2). С. 81–85.
6. Цивільне право: підручник: у 2 т./за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Харків: Право, 2011. Т. 2. 816 с.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних (БД) «Законодавство України»/Верховна Рада (ВР) України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 08.02.2017).
8. Цивільний кодекс України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 08.02.2017).
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т./за ред. О. Дзери (кер. авт. кол.), Н. Кузнєцової, В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2005. Т. 2. 1088 с.
10. Шишка Р. Б. Характеристика договорів: до запитання // Актуальні проблеми приватного права: Договір як права форма регулювання приватних відносин: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 95-й річниці з дня народження В. П. Маслова (Харків, 17 лют. 2017 р.). Харків: Право, 2017. С. 69.
11. Спасибо-Фатєєва І. В. Договір як універсальна права категорія: договір у цивільному та публічному праві, адміністративний, рамковий, фактичний та інші // Актуальні проблеми приватного права: Договір як права форма регулювання приватних відносин: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 95-й річниці з дня народження В. П. Маслова (Харків, 17 лют. 2017 р.). Харків: Право, 2017. С. 58.
12. Белов В. А. правовое регулирование договора аренды: анализ общего и специального законодательства в сфере арендных отношений. *Актуальные проблемы российского права*. 2014. Вып. 10. С. 2258–2264.
13. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2015. 19 с.
14. Борщевський І. І. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2004. 19 с.
15. Цивільне право України. Особлива частина/О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова, Р. А. Майданик та ін. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.
16. Виноградов П. Н. Правовое регулирование природной и рукотворной недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2007. 169 с.
17. Отрош І. М. Право власності на об'єкти нерухомості за законодавством України: охорона та захист: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2012. 10 с.
18. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п> (дата звернення: 08.02.2017).
19. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (дата звернення: 08.02.2017).
20. Житловий кодекс Української РСР: закон України від 30.06.1983 № 5464-X // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 08.02.2017).

21. Савельев В. А. Германское Гражданское уложение: учеб. пособие/Всесоюз. юрид. заоч. ин-т. М., 1983. 62 с.

22. ДК 018-2000. Державний класифікатор будівель та споруд // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: [http://www.dnaop.com/html/32977/doc-ДК\\_018-2000](http://www.dnaop.com/html/32977/doc-ДК_018-2000) (дата звернення: 08.02.2017).

23. Директива № 89/106/ЕЭС Совета ЕС о сближении законодательных, нормативных и административных положений государств – членов ЕС относительно строительных материалов (Брюссель, 21 дек. 1988 г.) // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: [http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_b03](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_b03) (дата звернення: 08.02.2017).

Надійшла до редколегії 24.02.2017

### **МОРОЗОВА Ю. В. ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ**

Проанализировано и определено специальную цивилистическую категорию, рассмотрены характеристики отдельных видов договора аренды. Установлена связь между участниками договоров и правовое регулирование последних. Проанализированы понятия «здание», «сооружение», «нежилое помещение» в зависимости от цели использования и установлено соотношение этих категорий.

*Ключевые слова:* здание, аренда, гражданско-правовое регулирование, нежилые помещения, сооружения, отраслевая принадлежность, правовая регламентация, стандарты строительства, земельный участок, имущество.

### **MOROZOVA Yu. V. PROBLEMS OF DETERMINING AND CHARACTERIZING THE CONTRACT FOR THE LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES, BUILDINGS, STRUCTURES**

The author has analyzed and determined the special civil law category, has considered the characteristics of the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures, that is one of the most common agreements between the subjects of civil legal relations. The need for its research is due to the fact that the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures is singled out as an independent type of the contract for the lease and has its own concept that can be formulated through a broader definition of “the contract for the lease” and will provide an opportunity to get the characteristics of special categories concerning certain types of the contract for the lease, including the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures.

Based on the conducted research the author has suggested two models of the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures according to legal nature: 1) binding model that relates the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures exclusively with the law of obligations (applicable to this contract, if it is signed up to three years term); 2) a comprehensive model that considers the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures as a complex formation of the law of obligations and property law (applicable to this contract, if it is signed for a term not less than three years). The author has formed the position on the allocation of the concepts of “building”, “construction”, “non-residential premises” according to the purpose of usage and according to the standards for the construction. Herewith the non-residential premises are the element of a broader category – buildings. Common features for buildings, constructions, non-residential premises are the relationship with the land plot; they are constructions.

*Keywords:* tenancy, contract, usage, holder, building, non-residential premises, buildings, industry affiliation, legal regulation, standards of construction, land plot, property.