



УДК 347.453.4(477)

**Ю. В. Морозова,**

*аспірант кафедри цивільного права та процесу факультету № 6 (права та масових комунікацій Харківського національного університету внутрішніх справ; ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3218-310X>*

### **ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, БУДІВЕЛЬ, СПОРУД**

*Проаналізовано юридичну природу правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. Охарактеризовано особливості, види правового регулювання та режим приватного права, який поширюється на цей договір. Враховуючи характер поширюваного режиму, запропоновано інструментарій правового регулювання.*

**Ключові слова:** будівля, диспозитивність, оренда, індивідуальне правове регулювання, нежитлові приміщення, споруди, правова регламентація, самостійність учасників, земельна ділянка, майно.

**Постановка проблеми.** Цивілістична юридична природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд дає можливість встановити його характеристику. Особливість такого регулювання полягає в поширенні на нього режиму приватного права. Останній визначається М. М. Сібільовим як цілісна система регулятивного впливу, яка створює загальнодозвільний тип регулювання майнових та особистих немайнових відносин, заснованих на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності учасників, забезпечує можливість самовизначення і власних активних дій, спрямованих на виникнення та здійснення суб'єктивних прав і обов'язків у межах, встановлених договором або законом, з метою досягнення певних приватних цілей та інтересів [1, с. 116]. Отже, режим приватного права, зокрема у відносинах оренди, базується перш за все на дозвільному характері та законодавчо обґрунтованій самостійності щодо обрання інструментарію правового регулювання. У зв'язку з тим, що договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є одним з елементів реалізації публічної власності, який частково врегульовано господарським законодавством, виникає необхідність його дослідження в межах цивільного права для виявлення характеристик правового регулювання.

**Мета** цієї статті – охарактеризувати правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

**Виклад основного матеріалу.** Щодо природи й особливостей правового регулювання правовідносин у сфері користування чужим майном варто навести позицію І. Р. Калаура. Він пропонує таку конструкцію юридичної техніки побудови правової регламентації цих правовідносин: правові норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна в користування, у своїй сукупності утворюють комплексний правовий інститут, що є окремою складовою генерального інституту договірної права, в межах якого функціонують окремі субінститути [2, с. 5]. Така позиція потребує окремого дослідження, оскільки виникає питання щодо можливості існування в межах договірної права як інституту цивільного права окремих комплексних інститутів. Наприклад, О. О. Красавчиков зазначав, що виокремлення комплексних інститутів формується в процесі змішування системи права з системою законодавства в цілому або із системою окремих законодавчих актів. Така ситуація є недоцільною, оскільки система права не складається, не утворюється із системи законодавчих актів. Система права – це соціальна реальність, в якій юридично відображається структура регульованих правом суспільних відносин [3, с. 11].

По-іншому цю проблему розглядала С. В. Поленіна. Вона зазначає, що міжгалузеві інститути виникають внаслідок тісного змикання та взаємодії на певній ділянці предметів регулювання суміжних однорідних галузей права. У результаті цього на межі зазначених галузей утворюються зони, які регламентують єдине за своєю суттю суспільне

відношення, що має у своїх певних частинах відтінки та модифікації, які обумовлені специфікою відповідної галузі права. Такий процес може розвиватися і в іншому напрямку, коли сформовані інститути розпадаються [4, с. 76]. Враховуючи позиції вчених щодо можливостей і порядку формування комплексних інститутів, вважаємо, що розглядати правові норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна в користування, як комплексний правовий інститут є недоцільним, оскільки:

1) предмети за договором користування можуть бути різні, а тому природно не можуть бути поєднані в єдину правову конструкцію. Зокрема, договори користування житлом і землею є різними за властивостями предмета, що обумовлює умови та правову регламентацію договору;

2) на сьогодні не достатньо практики застосування законодавства у сфері користування майном, яка б закріплювала застосування різних галузей права до правовідносин користування майном.

Таким чином, правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд здійснюється в межах інституту договірного права галузі цивільного права без співвідношення його з будь-яким комплексним інститутом користування майна. Виходячи з цього, звернемося до характеристики та видів цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Як зазначає С. О. Погрібний, категорія правового регулювання є однією з основоположних категорій правової дійсності, оскільки через регулювання проявляються власне сутність і соціальне призначення права [5, с. 10]. Правове регулювання цивільних відносин викликало певну дискусію серед науковців, зокрема щодо співвідношення його поняття із загальнотеоретичним розумінням правового регулювання та щодо визначення структури механізму цивільно-правового регулювання.

У теорії права правове регулювання визначається як здійснюваний за допомогою юридичних засобів процес упорядкування суспільних відносин з метою забезпечення певної сукупності соціальних інтересів, які вимагають правового гарантування [6, с. 208]. При цьому залежно від правового інструментарію регулювання суспільних відносин дослідники теорії права розрізняють нормативне й індивідуальне правове регулювання. Нормативне правове регулювання здійснюється за допомогою юридичних правил поведінки загального характеру, які закріплюються в нормативно-правових актах, нормативно-правових договорах, правових прецедентах і правових звичаях. Індивідуальне правове регулювання спрямоване на конкретні відносини, має тимчасовий характер і задовольняє індивідуальні інтереси. Цей вид правового регулювання може мати характер похідного або первинного засобу регулювання. Якщо індивідуальне правове регулювання базується на застосуванні відповідного нормативного джерела, то це

буде похідним індивідуальним правовим регулюванням. Зовсім по-іншому буде розглядатися ситуація, коли індивідуальне правове регулювання буде спрямоване на подолання прогалин у праві. В такому разі воно буде мати характер первинного засобу правового регулювання. До індивідуального правового регулювання варто віднести рішення, ухвали й інші ненормативні акти органів судової влади, акти юридичних осіб тощо.

Наведене теоретичне розуміння правового регулювання застосовується і до тлумачення цивільно-правового регулювання. Так, В. В. Мазур зазначає, що під правовим регулюванням цивільних відносин слід розуміти різновид соціального регулювання, який виявляється в регулятивному впливі права на особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності їх учасників, носить переважно диспозитивний характер, реалізується державою через уповноважені органи, а також громадянським суспільством із санкції держави з конкретно визначеною метою за допомогою системи спеціальних юридичних засобів (норм права, юридичних фактів, правовідносин тощо) відповідно до існуючих умов розвитку суспільства та потреб цивільного обороту [7, с. 109–110]. Таке визначення не лише охоплює вплив цивільно-правового регулювання, а й визначає його принципи та характеризує його види. При цьому здійснення цивільно-правового регулювання дослідником зведено до санкції держави щодо відповідного випадку. Із таким підходом важко погодитись, оскільки цивільно-правове регулювання побудоване саме за допомогою нормативного й індивідуального правового регулювання, зведення цивільно-правового регулювання до санкції держави унеможливає його розуміння та значення. На значення цивільно-правового регулювання звертає увагу Н. С. Кузнецова, яка підкреслює, що з розвитком і поглибленням приватноправових засад цивільно-правового регулювання створюється потужний фундамент функціонування громадянського суспільства в цілому та його окремих інституцій зокрема [8, с. 8]. Отже, цивільно-правове регулювання будується, перш за все, за диспозитивною ознакою з окремими елементами імперативності.

А. Б. Гриняк відзначає, що для цивільного законодавства характерними є диспозитивні засади правового регулювання, що виражаються в законодавчій можливості суб'єктів приватних відносин врегульовувати свою поведінку в договорі шляхом відступу від положень актів цивільного законодавства чи навіть врегулювати свої відносини, не врегульовані цими актами [9, с. 90]. На можливість індивідуального цивільно-правового регулювання вказує і Т. В. Боднар. Учена зазначає, що договірні зобов'язання виникають на підставі договору, а в низці випадків – договору та судового рішення [10, с. 18]. Таким чином, цивільно-правове регулювання має власні специфічні ознаки, які відрізняють його від інших галузей законодавства.

По-перше, цивільно-правове регулювання встановлюється відповідними нормативними актами. По-друге, воно дає можливість формувати самостійне регулювання суспільних відносин на підставі судового рішення, договору тощо. По-третє, саме диспозитивність цивільно-правового регулювання є основною засадою функціонування громадянського суспільства.

На значення договору для цивільно-правового регулювання слушно вказує З. В. Ромовська. Вона зазначає, що в договірній сфері ЦК України відсуває закон на друге місце, надаючи перевагу договору. Співвідношення імперативних і диспозитивних норм ЦК України вирішує на користь останніх. Отже, в договірній сфері закон не є головним, сторони мають право відступати від його положень, коригуючи під свої інтереси [11, с. 42]. М. М. Сібільов, підтримуючи позицію З. В. Ромовської, пропонує дві базові моделі правового регулювання договірних відносин: внутрішнє регулювання (саморегулювання); зовнішнє (імперативне, державне) регулювання. Суть першої моделі в тому, що сторони можуть скористатися наданою їм можливістю саморегулювання й обмежити коло умов договору лише ініціативними умовами. Це може відбуватися, якщо акти цивільного законодавства щодо типу (виду) договору, який уклали сторони, взагалі не передбачають обов'язкових умов, а також якщо такі умови передбачені, але не містять прямого застереження про неможливість відступу. Суть другої моделі в тому, що сторони можуть відмовитися від наданої їм можливості саморегулювання та погодитися на регулювання договірних відносин на підставі імперативних приписів, уміщених в актах цивільного законодавства щодо типу (виду) договору, укладеного ними. Можуть бути і певні комбінації моделей регулювання договірних відносин, однак вони не виходять за межі, а тому називаються базовими [12, с. 43]. Виходячи з наведених позицій науковців, можна стверджувати, що індивідуальне регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд побудовано на певних моделях, які базуються на співвідношенні нормативного та самостійного регулювання відносин.

Правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд належить до системи цивільного регулювання правовідносин і поділяється на нормативне й індивідуальне. Кожен із цих видів має власну систему побудови. У нормативному правовому регулюванні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд проявляються як диспозитивні, так й імперативні засади регулювання відносин. Можливість відходження від нормативного регулювання закріплено п. 1 ст. 6 ЦК України: сторони мають право укласти договір, який не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає загальним засадам цивільного законодавства [13]. Отже, базовою для нормативного й індивідуального регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є відповідність ст. 3 ЦК України, що визначає такі засади цивільного

законодавства: неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; свобода договору; свобода підприємницької діяльності, як не заборонена законом; судовий захист цивільного права й інтересу; справедливість, добросовісність і розумність [13]. У цих принципах виражається суть цивільно-правових відносин, їх основоположні риси й ознаки. З одного боку, вони об'єднують норми цивільного права в єдину самостійну галузь, а з іншого, – відрізняють цю галузь від інших галузей права. Тому будь-яка норма цивільного права не може суперечити його принципам, наприклад, закріплювати нерівноправне становище учасників майнових відносин або порушувати свободу договору, надавши органам державної влади право контролю за цією стороною діяльності фізичних і юридичних осіб [14, с. 20]. Отже, поширення на індивідуальне правове регулювання орендних відносин, зокрема на договір, засад цивільного законодавства дає можливість автоматично включити відповідну інституцію, яка самостійна розроблена суб'єктами для врегулювання конкретних відносин, у систему цивільно-правового регулювання відповідних відносин.

Для індивідуального цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд властива самостійність у виборі умов договору, що є проявом диспозитивності в цивільному законодавстві. Однак вибір форми не залежить від волі учасників, оскільки п. 1 ст. 793 ЦК України встановлено правило, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається в письмовій формі, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на 3 роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню. Така позиція вказує на наявність імперативних норм в індивідуальному правовому регулюванні цього виду договору.

**Підсумовуючи** вказане, варто зазначити, що правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд має режим приватного права. Воно поділяється на два види: нормативне й індивідуальне. Індивідуальне регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд побудовано на певних моделях, які базуються на співвідношенні нормативного та самостійного регулювання відносин.

Розглядати правові норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна в користування, як комплексний правовий інститут є недоцільним, оскільки: предмети користування можуть бути різними і природно не можуть бути поєднанні в єдину правову конструкцію, зокрема договори про користування житлом і землею є різними за властивостями предмета, що обумовлює умови договору та його правову регламентацію; на сьогодні не достатньо практики застосування законодавства у сфері користування майном, яка б закріплювала застосування різних галузей

права до правовідносин користування майном. Цивільно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд поділяється на нормативне й індивідуальне.

**Список бібліографічних посилань:** 1. Сібільов М. М. Поняття правового режиму приватного права. *Вісник Академії правових наук України*. 2001. № 4 (27). С. 106–116. URL: [http://dspace.nulau.edu.ua/bitstream/123456789/46151/1/Sibilov\\_106.pdf](http://dspace.nulau.edu.ua/bitstream/123456789/46151/1/Sibilov_106.pdf) (дата звернення: 13.03.2017). 2. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передавання майна у користування в цивільному праві України: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2015. 37 с. 3. Красавчиков О. А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: Изд-во Урал. ун-та, 1981. С. 9–25. 4. Поленина С. В. Комплексные правовые институты и становление новых отраслей права. *Правоведение*. 1975. № 3. С. 71–79. 5. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: монографія. Київ: Прав. єдність, 2009. 304 с. 6. Загальна теорія держави і права: підруч. для студентів юрид. ВНЗ/М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін.; за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2009. 584 с. 7. Мазур В. В. Механізм правового регулювання: теоретико-методологічний аспект. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2016. Вип. 36, т. 1. С. 108–113. 8. Кузнєцова Н. С. Поглиблення приватноправових засад цивільно-правового регулювання і завдання подальшого вдосконалення цивільного законодавства України // Актуальні проблеми приватного права: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 94-й річниці з дня народження д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслової (Харків, 19 лют. 2016 р.)/Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого; Нац. акад. прав. наук України. Харків: Право, 2016. С. 7–11. 9. Гриняк А. Б. Структура механізму правового регулювання підрядних договірних відносин. *Вісник Академії адвокатури України*. 2012. № 2. С. 89–95. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/vaau\\_2012\\_2\\_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/vaau_2012_2_12) (дата звернення: 13.03.2017). 10. Боднар Т. В. Договірні зобов'язання в цивільному праві (Загальні положення). Київ: Юстініан, 2007. 280 с. 11. Ромовська З. Проблеми загальної теорії права у проекті ЦК України // Кодифікація приватного (цивільного) права/за ред. А. Довгєрта. Київ: Укр. центр правн. студій, 2000. С. 41–44. 12. Сібільов М. М. Цивільно-правовий договір як регулятор суспільних відносин. *Право України*. 2014. № 2. С. 34–45. 13. Цивільний кодекс України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України»/Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 13.03.2017). 14. Голубєва Н. Ю. Правова природа загальних засад цивільного законодавства України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 18–22. URL: <http://apdp.in.ua/v38/04.pdf> (дата звернення: 13.03.2017).

Надійшла до редколегії 20.03.2017



## **Морозова Ю. В. Характеристика правового регулювання договору аренды нежилых помещений, сооружений, зданий**

*Проанализирована юридическая природа правового регулирования договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений. Охарактеризованы особенности,*

виды правового регулирования и режим частного права, который распространяется на договор аренды. Учитывая характер распространяющегося режима, предложен инструментарий правового регулирования.

**Ключевые слова:** здание, диспозитивность, аренда, индивидуальное правовое регулирование, нежилые помещения, сооружения, правовая регламентация, самостоятельность участников, земельный участок, имущество.

### **Morozova Yu. V. Characteristics of legal regulation of the lease contract of non-residential premises, buildings, facilities**

*The legal nature of legal regulation of lease contract of non-residential premises, buildings and facilities has been analyzed. The features, types of legal regulation and regime of private law, which is applied to this contract, have been characterized. Taking into account the nature of distributed regime the author has offered the instruments of legal regulation.*

*The author has suggested to consider inappropriate the review of legal norms of various branches of law, regulating the obligation to transfer the property for use as a comprehensive legal institution, because: the objects of use may vary and, of course, can not be combined in a single legal structure, including agreements on housing and land are different by the properties of the object, which determines the terms of the agreement and its legal regulation; nowadays there is not enough practice of implementing legislation in the sphere of using property that would consolidate the use of different branches of law to the legal relations in using property. Civil and legal regulation of lease contract of non-residential premises, buildings, facilities is divided into normative and individual.*

**Keywords:** building, optionality, lease, individual legal regulation, non-residential buildings, facilities, legal regulation, independence of members, land plot, property.

