

**ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ І. І. МЕЧНИКОВА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА**

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ЛАВРИНЕНКО МАР'ЯНА РОМАНІВНА

УДК 347.453:340.5](477+470+571+44+430.1)(043.5)

ДИСЕРТАЦІЯ

**ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ
ПРАВІ УКРАЇНИ, РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН
(ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ)**

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук.
Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і
текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____ /М. Р. Лавриненко/

Науковий керівник:
Канзафарова Ілона Станіславівна,
доктор юридичних наук, професор,
Заслужений юрист України

Хмельницький – 2020

АНОТАЦІЯ

Лавриненко М. Р. Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз). – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Одеський національний університет імені І. І. Мечникова, Одеса; Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, Хмельницький, 2020.

Дисертація є першим в Україні комплексним порівняльно-правовим дослідженням договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, на основі якого розроблено нові наукові положення та внесено пропозиції з удосконалення правового регулювання відповідних суспільних відносин в Україні.

В результаті дослідження було виявлено чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН; визначено поняття та види договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; виявлено особливості змісту договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; з'ясовано специфіку укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; визначено особливості окремих видів договорів найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; сформульовано теоретично обґрунтовані пропозиції з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

З'ясовано, що у всіх країнах, цивільне право яких досліджувалось, договір найму (оренди) нерухомого майна розглядається як один із різновидів договору найму (оренди), а не як самостійний договірний тип. Зазначена обставина зумовлює

основні особливості правового регулювання відповідних суспільних відносин у зазначених країнах, до яких можна віднести: 1) відсутність у цивільних кодексах легального визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна; 2) встановлення юридичних механізмів регулювання відповідних суспільних відносин у спеціальних нормативно-правових актах зі збереженням можливості заповнити у разі необхідності прогалини у правовому регулюванні шляхом застосування загальних положень про найм (оренду), закріплених у цивільних кодексах; 3) високий ступінь деталізації правових приписів, зумовлений особливостями предмету даного договору.

Звертається увага на відмінності у розумінні понять «найм» та «оренда» у цивільному праві ФРН і у цивільному праві України та РФ: у ФРН законодавець чітко розмежує договір найму та договір оренди (при цьому відрізняється не лише термінологічне позначення даних договорів, а і можливості наймача та орендаря щодо користування майном), а в Україні та РФ на законодавчому рівні не встановлюється принципове відмежування понять «найм» та «оренда».

Виявлено, що у цивільному праві України та ФРН при регулюванні відносин з надання у найм (оренду) земельної ділянки разом з будівлями (спорудами), які розташовані на ній, застосовуються різні основні принципи: у ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України.

З'ясовано, що при укладенні та виконанні договорів найму (оренди) земельних ділянок відповідно до законодавства всіх країн, право яких досліджується, істотну роль відіграє необхідність дотримання умови щодо цільового призначення земельної ділянки, але ступінь деталізації приписів законодавства щодо цільового використання земель та правові наслідки порушення зазначеної умови в Україні та РФ є схожими (що насамперед пов'язано з існуванням в обох країнах поділу земель на категорії за їх основним цільовим призначенням), а у Франції та ФРН (де відсутній подібний поділ земель на категорії, хоча встановлено вимогу щодо цільового використання землі) мають певні відмінності.

Встановлено, що істотною умовою договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є умова про предмет договору. Оскільки даний договір укладається щодо нерухомого майна, то з огляду на режим власності, що поширюється на таке нерухоме майно, у цивільних кодексах та спеціальних нормативно-правових актах України, РФ, Франції та ФРН як істотні умови таких договорів, поруч із предметом, можуть визначатись також строк договору, розмір оплати за користування та/або решта умов, що прямо визначені як істотні для конкретного виду договору найму (оренди) нерухомого майна.

Звертається увага на те, що у цивільному праві ФРН, на відміну від цивільного права України, РФ та Франції, нерухомими речами вважаються лише земельні ділянки. Будівлі, будови, споруди, багаторічні насадження не є ані нерухомими речами, ані рухомими. Вони тісно і постійно з'єднані із земельними ділянками, у зв'язку з чим втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речі. Всі ці предмети вважаються земельними ділянками не тільки відповідно до норм НЦК про складові речі, але й згідно з прямою вказівкою закону (§ 94 НЦК). Останнє яскраво демонструє принцип єдності об'єкта нерухомості.

Пропонується виокремлювати у цивільному праві України чотири групи нерухомих речей: 1) речі природного походження – земельні ділянки та об'єкти, що мають тісний зв'язок з ними (насадження, водні простори); 2) речі штучного походження, що мають прив'язку до землі – речі, що були створені безпосередньо людиною (будинки, споруди, комплекси), але мають прив'язку до землі; 3) речі штучного походження, які не перебувають у тісному зв'язку із землею – тобто також створені людиною, але такі, що не прив'язані до землі (морське та повітряне судно, космічні об'єкти), проте через низку причин на них поширюється правовий режим нерухомого майна; 4) інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено).

З'ясовано, що в українському та російському цивільному праві при укладенні договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення важливе значення має вид цільового використання таких земель. У німецькому цивільному праві не деталізовано умови цільового використання земель та відсутній поділ

земель на категорії. Така ж ситуація у французькому цивільному праві. Нецільове використання земель сільськогосподарського призначення або використання всупереч умовам договору тягне певні правові наслідки: в Україні та РФ – на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірвано за рішенням суду; у Франції – орендодавець наділений правом вимагати припинення договору оренди; у ФРН – орендодавець може подати позов про припинення певних дій.

Виявлено, що у цивільному праві України, РФ та Франції оренда нежитлового приміщення розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена. У цивільному праві ФРН передбачено особливий порядок регулювання захисту від конкуренції при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення. У цивільному праві України, РФ та Франції обов'язок утримання та ремонту орендованого майна розподіляється між сторонами договору, а у ФРН – покладається на орендодавця.

На основі сформованих теоретичних положень розроблено пропозиції з удосконалення правового регулювання відповідних суспільних відносин в Україні, зокрема пропонується внести зміни та доповнення до чинного ЦК України та до Закону України від 03 жовтня 2019 року «Про оренду державного та комунального майна».

Ключові слова: найм, оренда, договір найму (оренди), нерухоме майно, земельна ділянка, нежитлові приміщення, реєстрація права оренди.

SUMMARY

Lavrynenko M. R. Contract for the Rental (Leasing) of Immovable Property in the Civil Law in Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. – The manuscripts.

Thesis for Candidate of Juridical Sciences degree in specialty 12.00.03 «Civil Law and Civil Process; Family Law; International Private Law». – Odesa I. I. Mechnikov

National University, Odesa; Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law, Khmelnytsky, 2020.

This thesis is the comprehensive comparative legal analysis of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. This work is the first one of its kind conducted in Ukraine. It aims to develop new scientific provisions and proposals to improve the legal regulation of the relevant public relations in Ukraine.

This study researches factors that in historical retrospective contributed to the formation of legal ideas about the contract for the rental (leasing) of immovable property in Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. It defines the concept and types of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. It determines the peculiarities of content of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. It presents the specifics of the conclusion, change and termination of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. It defines the characteristics of certain types of contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. It formulates theoretical basis for improving the legal regulation of relations arising from the contract for the rental (leasing) of immovable property in Ukraine.

One finds that in all countries mentioned in this research paper, the contract for the rental (leasing) of immovable property is considered as one of the types of the contract for the rental (leasing), and not as an independent contract type. This condition determines the main features of the legal regulation of relevant public relations in these countries, which include: 1) the lack of legal definition of the concept of rental (leasing) of immovable property in the civil codes; 2) the establishment of legal mechanisms that regulate relevant public relations in the special regulations, while maintaining the possibility of filling gaps in the legal regulation, if necessary, by applying the general provisions of rental (leasing),

formulated in civil codes; 3) the high degree of specification of the legal requirements due to the peculiarities of the subject of a contract.

One needs to take into consideration the differences in the understanding of the concepts of «rental» and «leasing» in the civil law of Germany and in the civil law of Ukraine and Russia: in Germany, the legislator clearly distinguishes between rental and leasing. Not only does the terminological designation of these contracts differ, but also the means of the lessee and the tenant to use the property. In Ukraine and Russia, no fundamental distinction between the concepts of «rental» and «leasing» at the legislative level is established.

In the civil law of Ukraine and Germany by the regulation of relations for rental (leasing) of land together with buildings (structures) located on it, different basic principles are applied: in Germany, the principle of a single legal share of land and building (structure) located on it is valid. It means that the building (structure) follows the land plot, and not vice versa, as provided by the legislation of Ukraine.

It was found that when concluding and fulfilling contracts of rental (leasing) of land in accordance with the legislation of all above-mentioned countries, there is a need to comply with the factor of the purpose of the land. The degree of detailing of the legislation on land use and legal consequences of violations of this condition in Ukraine and Russia is similar. It is primarily due to the existence in both countries of the division of land into categories according to their main purpose. However, France and Germany (where there is no similar division of land into categories although the requirement for target land use) have some differences.

It is established that an essential condition of the contract of rental (leasing) of immovable property in the civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and Germany is the condition on the subject of the contract. Since this contract is concluded regarding immovable property, the type of ownership of such immovable property is applicable to it. As essential conditions of such agreements, along with the subject of the contract, also the term of the contract, the amount of payment for the use and / or other conditions are defined as essential for a particular type of contract of rental (leasing) of

immovable property in the civil codes and special regulations of Ukraine, Russia, France and Germany.

Attention is drawn to the fact that in the civil law of Germany, in contrast to the civil law of Ukraine, Russia and France, only land plots are considered immovable property. Buildings, structures, constructions, perennials are neither immovable nor movable. They are closely and permanently connected with the land plots. They have lost their independence and do not correspond to the characteristics of the object. All these items are considered land plots not only in accordance with the norms of the BGB on constituent items, but also in accordance with the direct instruction of the law (§ 94 BGB). The latter clearly demonstrates the principle of unity of object of immovable property.

It is proposed to distinguish four groups of immovable property in the civil law of Ukraine: 1) things of natural origin – land plots and objects that have a close connection with them (plantations, water spaces); 2) things of artificial origin that are tied to the ground. They are created directly by man (houses, buildings, complexes), but are tied to the ground; 3) things of artificial origin, which are not in close contact with the ground. They are also man-made, but not tied to the earth's surface (sea and aircraft, space objects), and for a number of reasons the legal regime of immovable property extends over them; 4) other things, the rights to which are subject to state registration (property rights to immovable property, the construction of which is not completed).

It was found out that in the Ukrainian and Russian civil law at the conclusion of the contract of rental (leasing) of agricultural lands, the type of usage of such lands is important. German civil law does not detail the conditions of land use and there is no division of land into categories. The situation is the same in the French civil law. Improper use of agricultural land or use contrary to the terms of the contract has certain legal consequences. In Ukraine and Russia – at the request of one of the parties, the land lease contract may be terminated by court decision; in France, the property owner has the right to demand termination of the lease; in Germany – the property owner can file a lawsuit to terminate certain actions.

In addition, in the civil law of Ukraine, Russia and France the rental of commercial premise is considered as an encumbrance of real estate and is subject to state registration

in cases specified by law, in contrast to Germany, where mandatory state registration of rental is not provisioned. The civil law of Germany provides a special procedure for regulating protection against competition when concluding a contract of rental (lease) of commercial premises. In the civil law of Ukraine, Russia and France, the obligation to maintain and repair the leased property is distributed between the parties of the contract, and in Germany is imposed on the property owner.

Based on the developed theoretical provisions, proposals have been developed to improve the legal regulation of relevant public relations in Ukraine. In particular, it is proposed to amend the current Civil Code of Ukraine and the Law of Ukraine of October 3, 2019 «On Lease of State and Municipal Property».

Key words: rental, leasing, contract for the rental (leasing), immovable property, plot of land, commercial premises, registration of the leasing right.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Матушак М. Р., Петлеванна В. В. Історичні аспекти становлення договору як правового інституту в Україні. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2011. Вип. 19. Т. 16. С. 180–191.

2. Матушак М. Р. Сутність рецепції римського права та її вплив на цивільне право в Україні, Російській Федерації, Франції та ФРН. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2013. Вип. 2. Т. 18. С. 15–25.

3. Матушак М. Р. Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2015. Вип. 2 (27). Т. 20. С. 146–153.

4. Матушак М. Р. Исторические аспекты становления и развития института найма (аренды) недвижимого имущества в Украине и Российской Федерации. *Leges et iura (Республика Молдова)*. 2016. Апрель. С. 42–47.

5. Матушак М. Р. Особливості правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні, Російській Федерації та Федеративній Республіці Німеччина. *Науковий Вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2016. Вип. 36. Т. 1. С. 114–118.

6. Лавриненко М. Р. Особливості укладення договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України, Російської Федерації та Франції. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2019. Вип. 1 (34). Т. 24. С. 182–192.

7. Лавриненко М. Р. Істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН. *Правова держава*. 2019. № 33. С. 92–101.

8. Матушак М. Р. Поняття договору як договірною зобов'язання в цивільному праві України. *Матеріали 68-ї наук. конф. проф.-викл. складу і наукових працівників ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 26–28 листоп. 2013 р.) / МОН України ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; економ.-прав. ф-т ; ред. кол. : І. С. Канзафарова, В. І. Труба, Н. В. Ільєва. Одеса : Астропринт, 2013. С. 97–99.

9. Матушак М. Р. Щодо класифікації речей у німецькому цивільному праві. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи : XIII Міжнар. студ.-аспірант. наук. конф. : тези доп.* (м. Львів, 25–27 квіт. 2014 р.). Львів : Юрид. ф-т ЛНУ, 2014. С. 52–53.

10. Матушак М. Р. Класифікація речей у римському приватному та німецькому цивільному праві (загальні положення). *Збірник тез студ., аспірант. та здобувачів, учасників 70-ої звітної конф., присвяченої 149-ої річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова : секція економ.-прав. наук* (м. Одеса, 25 квіт. 2014 р.) / Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; відп. ред. С. М. Клейменова ; відп. секр. А. Л. Святошнюк. Одеса : Астропринт, 2014. С. 511–514.

11. Матушак М. Р. Щодо поділу речей на рухомі та нерухомі в цивільному праві України. *Четверті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : матеріали Міжнар. наук.-практ.*

конф. (м. Одеса, 16 трав. 2014 р.) / упоряд. та відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2014. С. 52–55.

12. Матушак М. Р. Еволюція поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України (XIX–XXI ст.). *Актуальні проблеми цивілістики : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 21 листоп. 2014 р.). Одеса : Фенікс, 2014. С. 232–238.

13. Матушак М. Р. Загальна характеристика договору найму за основами цивільного законодавства Союзу РСР та союзних республік 1961 року. *Матеріали 69-ї наукової наук. конф. проф.-викл. складу економ.-прав. ф-ту ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 26–28 листоп. 2014 р.) / МОН України ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; економ.-прав. ф-т ; відп. ред. : І. С. Канзафарова, О. О. Нігрєєва ; відп. секр. А. Л. Святошнюк. Одеса : Астропринт, 2014. С. 173–175.

14. Матушак М. Р. Сутність «locatio conductio» в римському приватному праві. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи : XIV Міжнар. студ.-аспірант. наук. конф. : тези доп.* (м. Львів, 24–25 квіт. 2015 р.). Львів : Юрид. ф-т ЛНУ, 2015. С. 198–201.

15. Матушак М. Р. Інститут найму (оренди) нерухомого майна в римському приватному праві : історичні аспекти. *Збірник тез студ., аспірант. та здобувачів, учасників 71-ої звітної конф., присвяченої 150-ої річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 24 квіт. 2015 р.) / Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; відп. ред. : С. М. Клейменова, О. О. Нігрєєва ; відп. секр. М. Р. Матушак. Одеса : Астропринт, 2015. С. 451–455.

16. Матушак М. Р. Феномен «подвійного володіння» при укладенні договору найму (оренди) в цивільному праві Російської Федерації та Німеччини. *П'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 22 трав. 2015 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2015. С. 31–34.

17. Матушак М. Р. Щодо особливостей правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні та

ФРН. *Шості юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : (до 150-річчя від його дня народження) : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 20–21 трав. 2016 р.) / упоряд. та відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2016. С. 399–404.

18. Лавриненко М. Р. Щодо істотних умов договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН. *Дев'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 17 трав. 2019 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; економ.-прав. ф-т ; Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Одеса : Астропринт, 2019. С. 51–55.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	15
ВСТУП	16
РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РФ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН	25
1.1. Поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	25
1.1.1. Історико-правові аспекти формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН.....	25
1.1.2. Поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	42
1.2. Види договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	62
1.3. Зміст договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	78
РОЗДІЛ 2. УКЛАДЕННЯ, ЗМІНА ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РФ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН.....	103
2.1. Укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	103
2.2. Зміна та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	133

РОЗДІЛ 3. ОКРЕМІ ВИДИ ДОГОВОРІВ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РФ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН.....	144
3.1. Договір найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	144
3.2. Договір найму (оренди) нежитлових приміщень у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.....	175
ВИСНОВКИ	191
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	197
ДОДАТКИ.....	225

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЄС	–	Європейський Союз
ЖК УРСР	–	Житловий кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки
КК Франції	–	Комерційний кодекс Франції (Code de commerce de France)
ЛК РФ	–	Лісовий кодекс Російської Федерації
Модельні правила	–	Модельні правила європейського приватного права
НЦК	–	Німецьке цивільне укладення (Bürgerliches Gesetzbuch)
Принципи УНІДРУА	–	Принципи міжнародних комерційних договорів (UNIDROIT)
РФ	–	Російська Федерація
СК Франції	–	Кодекс з питань сільського господарства та рибальства / Сільськогосподарський кодекс Франції (Code rural et de la pêche maritime)
ФЗ	–	Федеральний закон
ФРН	–	Федеративна Республіка Німеччини
ЦК РРФСР	–	Цивільний кодекс Російської Радянської Федеративної Соціалістичної Республіки
ЦК РФ (частина друга)	–	Цивільний кодекс Російської Федерації (частина друга)
ЦК РФ (частина перша)	–	Цивільний кодекс Російської Федерації (частина перша)
ЦК України	–	Цивільний кодекс України
ЦК УРСР	–	Цивільний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки
ЦК Франції	–	Цивільний кодекс Франції (Code civil des Français)

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Впродовж тривалого часу однією із найважливіших договірних конструкцій цивільного права не лише України, а й інших країн світу, залишається договір найму (оренди) нерухомого майна, оскільки застосування саме цієї договірної конструкції дозволяє, з одного боку, задовольняти багаточисельні потреби населення у використанні об'єктів нерухомості для проживання, ведення підприємницької діяльності тощо, з іншого – є зручним правовим засобом, за допомогою якого власник майна може отримати прибуток від його використання.

Протягом останніх двох десятиліть питання, пов'язані з договором найму (оренди) нерухомого майна, досить активно вивчались вітчизняними науковцями, про що свідчать, наприклад, кандидатські дисертації І. В. Борщевського («Договір найму (оренди) нерухомого майна», м. Київ, 2004 р.); О. С. Омельчука («Зміна договору найму (оренди) житла», м. Одеса, 2007 р.); Ю. О. Серебрякової («Договір оренди державного та комунального нерухомого майна», м. Донецьк, 2008 р.); В. Я. Романіва («Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України», м. Київ, 2015 р.); Ю. В. Морозової («Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд», м. Івано-Франківськ, 2017 р.); В. В. Вилегжаніної («Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки», м. Київ, 2018 р.). Проте порівняльно-правові дисертаційні дослідження, присвячені проблематиці правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН, не здійснювались.

Вибір зазначених країн був зумовлений такими чинниками. Як відомо, 27 червня 2014 року була підписана Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода про асоціацію), що спричинило незворотні процеси європейської інтеграції нашої країни. Україна взяла на себе низку зобов'язань, серед яких – просування процесу реформ та адаптація

законодавства України до законодавства Європейського Союзу (ЄС), що сприятиме поступовій економічній інтеграції і поглибленню політичної асоціації.

З огляду на євроінтеграційні прагнення України, вивчення досвіду правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві Франції та ФРН є особливо цінним. Дослідження дозволить виявити спільні та відмінні риси відповідної договірної конструкції у цивільному праві зазначених країн, а також з'ясувати можливі шляхи вирішення проблем правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна в Україні.

Досвід РФ у правовому регулюванні відносин найму (оренди) нерухомого майна є важливим, зважаючи на те, що тривалий час частина українських земель перебувала у складі Московського князівства, Російської імперії, а пізніше, разом із РРФСР та іншими республіками, – у межах однієї держави (Союзу Радянських Соціалістичних Республік), що очевидно вплинуло на формування уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України. Сьогодні Україна та РФ є сусідніми незалежними державами із самостійним законодавством, що пояснює наявність наукового інтересу до сучасного правового регулювання договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна у російському цивільному праві, порівняно з правовим регулюванням цих відносин в Україні.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація підготовлена згідно з планом науково-дослідницької роботи кафедри цивільно-правових дисциплін економіко-правового факультету Одеського національного університету імені І. І. Мечникова у межах наукових тем: «Приватноправове регулювання суспільних відносин: традиції, сучасність, перспективи» (державний реєстраційний номер: 0113U002740) та «Забезпечення прав і законних інтересів учасників правовідносин, що виникають у сфері приватного права: проблеми теорії та практики» (державний реєстраційний номер: 0118U004432).

Тема дисертації затверджена (протокол № 4 від 24 грудня 2013 року) вченою радою Одеського національного університету імені І. І. Мечникова.

Метою дослідження є формування теоретичних положень, які відображають особливості договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному

праві України, РФ, Франції та ФРН, а також розробка на їх основі пропозицій з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

Для досягнення зазначеної мети були поставлені такі *завдання*:

- з'ясувати чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН;
- визначити поняття та види договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;
- виявити особливості змісту договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;
- з'ясувати специфіку укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;
- виявити особливості окремих видів договорів найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;
- сформулювати теоретично обґрунтовані пропозиції з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

Предметом дослідження є договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

Методи дисертаційного дослідження. Філософсько-світоглядною основою дослідження є матеріалістична діалектика. Договір найму (оренди) нерухомого майна розглядається у розвитку та взаємозв'язку з іншими категоріями цивільного права та явищами державно-правової дійсності в цілому (*розділи 1, 2, 3*).

Провідним спеціальним методом дослідження є порівняльно-правовий. Його використання дозволило здійснити аналіз і порівняння доктринальних та

законодавчих положень цивільного права України, РФ, Франції та ФРН в частині правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нерухомого майна, сформувані наукові уявлення про особливості укладення, зміни та розірвання такого договору у країнах, право яких досліджується, виявити положення цивільного права відповідних зарубіжних країн, які можуть бути рециповані у цивільне право України (*розділи 1, 2, 3*).

Крім того, використано низку загальнонаукових та спеціальних підходів та методів. Так, застосування системного підходу дозволило визначити місце договору найму (оренди) нерухомого майна у системі цивільно-правових договорів, передбачених законодавством України, РФ, Франції та ФРН. Формально-логічний метод дозволив визначити конститутивні ознаки договору найму (оренди) нерухомого майна як різновиду договору найму (оренди) та сформулювати теоретичне визначення відповідного поняття. За допомогою історичного методу було виявлено чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН (*пп. 1.1.1 розділу 1*). Застосування методу тлумачення правових норм дало можливість вирішити низку проблем, пов'язаних із відсутністю прямих приписів щодо регулювання окремих аспектів відповідних суспільних відносин у законодавстві Франції та ФРН.

При формуванні висновків і пропозицій, що містяться у дисертації, було застосовано метод догматичного аналізу. Поряд із цим, основні положення дисертаційного дослідження були сформовані з врахуванням теорії договірного права України, РФ, Франції та ФРН, сучасних досягнень цивілістики та юридичної науки в цілому, а також матеріалів судової практики зазначених країн.

Теоретичну основу дисертаційного дослідження становлять праці таких вчених, як: Л. Айнес, І. Г. Барановська, О. Бер, І. В. Борщевський, М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський, Б. Віншейд, В. В. Вилегжаніна, Р. М. Гнідан, П.-І. Готьє, Р. В. Гринько, Д. В. Єлізаров, М. С. Жевлавкович, І. С. Канзафарова, А. Г. Карапетов, Х. Кетц, Л. Т. Кокоева, Л. В. Красицька, П. Ф. Кулинич, К. Франсуа, В. В. Луць, Ф. Маларі, Д. Мейнгі, В. Моніх, Ю. В. Морозова, Л. Ж. де ла

Моранд'єр, В. В. Мусієнко, О. С. Омельчук, О. А. Підпригора, С. О. Погрібний, В. Я. Романів, Ф. К. Савінї, Ю. О. Серебрякова, І. В. Спасибо-Фатєєва, Є. О. Суханов, Є. О. Харитонов, Н. В. Хащівська, К. Цвайгерт, С. І. Шимон, М. В. Шульга, В. Б. Шюнеманн та ін.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим в Україні комплексним порівняльно-правовим дослідженням договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, на основі якого розроблено нові наукові положення та внесено пропозиції з удосконалення правового регулювання відповідних суспільних відносин в Україні.

Результатом дослідження стали такі положення, що виносяться на захист:

вперше:

1) доведено, що концептуальні основи цивільно-правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку з переданням нерухомого майна в найм (оренду), в Україні, РФ, Франції та ФРН є схожими і ґрунтуються на розгляді договору найму (оренди) нерухомого майна як одного із різновидів договору найму (оренди), а не як самостійного договірної типу. Зазначена обставина зумовлює основні особливості правового регулювання відповідних суспільних відносин у вказаних країнах, до яких можна віднести: 1) відсутність у цивільних кодексах легального визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна; 2) встановлення юридичних механізмів регулювання відповідних суспільних відносин у спеціальних нормативно-правових актах зі збереженням можливості заповнити у разі необхідності прогалини у правовому регулюванні шляхом застосування загальних положень про найм (оренду), закріплених у цивільних кодексах; 3) високий ступінь деталізації правових приписів, зумовлений особливостями предмету такого договору;

2) з'ясовано, що як один із чинників, що сприяли формуванню традиційних уявлень цивілістів України, РФ, Франції та ФРН щодо віднесення договору купівлі-продажу і договору найму до однієї групи – договорів про передання майна, можна розглядати відсутність у римському приватному праві чіткого (принципового) розмежування понять «купівля і продаж» і «найм»;

3) аргументовано, що, на відміну від цивільного права України та РФ, де на законодавчому рівні не встановлюється принципове відмежування понять «найм» та «оренда», у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежовує договір найму та договір оренди (при цьому розрізняється не лише термінологічне позначення даних договорів, а і можливості наймача та орендаря щодо користування майном), а у цивільному праві Франції кожному виду договору найму відповідає спеціальна назва;

4) встановлено, що у цивільному праві України та РФ у разі виникнення відносин щодо надання у користування житла укладається як договір найму житла, так і договір оренди житла, тоді як у цивільному праві Франції та ФРН – договір найму житла;

5) визначено відмінність у адресації оферти при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна: у цивільному праві України, РФ та ФРН оферта має бути адресована конкретній особі (особам), а у цивільному праві Франції – конкретній або неконкретній особі;

6) з'ясовано, що особливістю правового регулювання передання речі, яка наймається (орендується), у користування третій особі (піднайм, суборенду) у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є, з одного боку, встановлення можливості піднайму (суборенди) за умови отримання дозволу наймодавця, з іншого – повна заборона передання окремих видів майна у піднайм (суборенду);

7) визначено відмінність основних принципів, які застосовуються у цивільному праві України та ФРН при наданні у найм (оренду) земельної ділянки разом з будівлями (спорудами), які розташовані на ній: у ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України;

8) встановлено, що при укладенні та виконанні договорів найму (оренди) земельних ділянок відповідно до законодавства всіх країн, право яких досліджується, істотну роль відіграє необхідність дотримання умови щодо цільового призначення земельної ділянки, але ступінь деталізації приписів законодавства

щодо цільового використання земель та правові наслідки порушення зазначеної умови в Україні та РФ є схожими (що насамперед пов'язано з існуванням в обох країнах поділу земель на категорії за їх основним цільовим призначенням), а у Франції та ФРН (де відсутній подібний поділ земель на категорії, хоча встановлено вимогу щодо цільового використання землі) мають певні відмінності;

удосконалено:

9) теоретичні положення, на яких базується вчення про договір у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН та які зумовлюють розгляд договору найму (оренди) нерухомого майна як домовленості сторін про передачу у тимчасове користування нерухомого майна за плату, що спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків;

дістало подальшого розвитку:

10) аргументація щодо необхідності вдосконалення правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна на законодавчому рівні. Для цього пропонується Главу 58 ЦК України доповнити параграфом, який би містив загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема, й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу;

11) теоретичні положення про електронну форму укладання договорів найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що вони можуть бути використані:

– у *правотворчій діяльності*, в якій можуть бути враховані запропоновані дисертантом зміни та доповнення до цивільного законодавства України;

– у *науково-дослідній діяльності* при подальшому дослідженні проблематики, пов'язаної з предметом цього дослідження;

– у *правозастосовній діяльності* органів нотаріату, судів, спрямованій на охорону та захист прав та інтересів суб'єктів договірних правовідносин;

– у *договірній практиці* суб'єктів цивільного права;

– у навчальному процесі при викладанні таких дисциплін, як «Цивільне право України», «Договірне право України», «Цивільне та торгове право зарубіжних країн», а також при підготовці та написанні підручників, навчальних посібників, курсів лекцій, практикумів, планів практичних занять із зазначених дисциплін (*Акт про впровадження результатів науково-дослідної роботи в навчальний процес від 23.12.2019 р., Економіко-правовий факультет Одеського національного університету імені І. І. Мечникова (Додаток Б)*).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійним дослідженням автора. Висновки, пропозиції та рекомендації, у тому числі й ті, що характеризують наукову новизну, одержані автором особисто. Одна із наукових статей («Історичні аспекти становлення договору як правового інституту в Україні») написана у співавторстві з В. В. Петлеванною. Особистий внесок здобувача становить аналіз норм права, які у XI-XIX ст.ст. регулювали договірні відносини на територіях, що зараз входять до складу України (50 %).

Апробація результатів дослідження. Основні положення та результати дисертації обговорювалися на засіданні міжкафедрального семінару кафедри цивільно-правових дисциплін та кафедри адміністративного та господарського права Одеського національного університету імені І. І. Мечникова, а також під час виступів із доповідями на таких наукових конференціях: 68-й науковій конференції професорсько-викладацького складу і наукових працівників ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 26–28 листопада 2013 р.); XIII Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «*Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи*» (м. Львів, 25-27 квітня 2014 р.); 70-й звітній конференції, присвяченій 149-й річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 25 квітня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*Четверті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права*», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського» (м. Одеса, 16 травня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*Актуальні проблеми цивілістики*» (м. Одеса, 21 листопада 2014 р.); 69-й науковій конференції професорсько-викладацького складу економіко-правового факультету ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 26–28 листопада

2014 р.); XIV Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи» (м. Львів, 24–25 квітня 2015 р.); 71-й звітній конференції, присвяченій 150-й річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 24 квітня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «П'яти юридичні диспути з актуальних проблем приватного права», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського – до 150-річчя Одеського національного університету імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 22 травня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Шості юридичні диспути з актуальних проблем приватного права», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського (до 150-річчя від дня його народження) (м. Одеса, 20–21 травня 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Дев'яти юридичні диспути з актуальних проблем приватного права», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського (м. Одеса, 17 травня 2019 р.).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження викладено у семи наукових фахових статтях, з яких шість опубліковані у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України, одна – у зарубіжному фаховому виданні, та одинадцяти тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації. обумовлені метою та завданнями дослідження. Дисертація складається із анотації, викладеної українською та англійською мовами, списку публікацій здобувача за темою дисертації, вступу, переліку умовних позначень, трьох розділів, які охоплюють сім підрозділів, висновків та списку використаних джерел (289 найменувань на 28 сторінках) та трьох додатків (на 6 сторінках). Загальний обсяг дисертаційного дослідження становить 230 сторінок, з них основного тексту – 196 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РФ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН

1.1 Поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

1.1.1 Історико-правові аспекти формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН

Як відомо, значна частина правових ідей, рішень і юридичних конструкцій, що були сформовані та розроблені юристами Стародавнього Риму, використовується у сучасному цивільному праві багатьох країн світу, у тому числі – України, РФ, Франції та ФРН. Тому цілком логічним буде розпочати дослідження з вивчення положень римського приватного права про договір найму.

Що стосується правового регулювання відносин найму, то у римському приватному праві воно здійснювалось за допомогою договору «locatio-conductio». Останній входив до системи зобов'язань, що виникали із контрактів.

Під контрактом («contractus») у римському приватному праві розуміли «угоду, яка була джерелом зобов'язального відношення, захищеного цивільними позовами» [53, с. 486].

Термінологічне позначення договору «locatio-conductio» пояснюється предметом договору найму, яким могли бути «домашні тварини і раби»: господар-наймодавець розміщував («locare») предмет для показу на ринку, а тимчасовий власник-наймач забирав («conducere») його із собою [84, с. 34].

Про позначення договору найму у римському приватному праві двома словами («locatio» і «conductio») писав Б. Віндшейд. На його думку, римські юристи намагались виразити найм подібно до договору купівлі і продажу («emptio-venditio»), вказуючи на правові відносини між контрагентами [18, с. 358].

У джерелах римського права та юридичній літературі, присвяченій дослідженню договірних інститутів римського приватного права, наводяться три варіації «*locatio-conductio*».

Так, у Титулі II «Про позов, що витікає з найму (*Locati conducti*)» Книги дев'ятнадцятої Дигестів Юстиніана йдеться про те, що «*locatio-conductio*» мало такі види: а) «*locatio conductio rei*» – майновий найм, найм речі (як рухомої – «*res mobilis*», так і нерухомої – «*res immobilis*» [106, с. 513; 167, с. 508-509]); б) «*locatio conductio operarum*» – особистий найм (вільної людини); в) «*locatio conductio operis faciendi*» – підряд [133, с. 464].

У своєму дисертаційному дослідженні М. М. Миньо звертає увагу на існування особливих, виняткових випадків найму, які не підпадали під жоден із наведених видів. Такі випадки називали «*locatio-conductio irregularis*». До них відносилися: 1) договір майнового найму, за яким сторони домовились про те, що наймач отримує після оцінки речі право розпоряджатись нею на власний розсуд, зокрема господарським інвентарем (це було вигадано для того, щоб у випадку неповернення інвентарю знати його вартість і вимагати її відшкодування; 2) договір підряду (замовлення), за яким матеріал передавався підряднику у власність з метою, щоб саме він відповідав за його випадкову загибель («*casus*») [109, с. 63].

Аналіз текстів Законів XII таблиць, Інституцій Гая і Дигестів Юстиніана показав, що окремого поняття договору найму у римському приватному праві не було, а швидше його розуміли як синонім договору купівлі і продажу, з досить розмитими між ними межами. Так, наприклад, у ст. 142 розділу «Про купівлю і продаж» Книги третьої Інституцій Гая йдеться про таке: «Договір найму і (купівля-продаж) підпорядковані тим же законним правилам; договір найму визнається укладеним тоді, коли визначена точна плата за найм». Там же (у ст. 145) вказується: «Купівля-продаж і найм перебувають, очевидно, між собою в настільки тісному зв'язку, що в деяких випадках зазвичай є питання, чи укладена купівля і продаж, або найм? Якщо наприклад якась річ віддана в найм в постійне користування, що буває з муніципальними маєтками, які віддаються в найм, під тією умовою, щоб маєток не було відібрано ні у самого наймача, ні у його спадкоємця до тих пір, поки з цього

маєтку сплачується щорічна рента. На думку більшості, в цьому випадку має місце договір найму» [133, с. 106].

Подібно до наведеного, у ст. 1 Титулу II «Про позов, що витікає з найму (Locati conducti)» Книги дев'ятнадцятої Дигестів Юстиніана було записано: «(Павло). Найм, будучи природним і прийнятим у всіх народів (контрактом), укладається не за допомогою слів, але в силу угоди так само як купівля та продаж». Стаття 2 вказує на істотну умову договору – ціну – і тісний зв'язок найму з купівлею та продажем: «(Гай). Найм стоїть дуже близько до купівлі та продажу і підпорядковується тим же юридичним правилам; бо як купівля та продаж укладається, якщо є домовленість про ціну, так і найм вважається укладеним, якщо є домовленість про плату ...» [133, с. 464-465]. А ст. 25 закріплювала таке: «§ 1. Якщо хтось здав іншому в найм маєток для вилучення плодів або здав житло, а потім з будь-якої причини продає маєток або будівлю, то він повинен подбати, щоб в силу цього договору (продажу) покупець дозволив колону вилучати плоди, а мешканцеві – жити в будинку; інакше той, кому це буде заборонено, висуне позов (до наймодавця) на підставі договору найму» [133, с. 471].

Зі змісту останнього положення можемо зробити висновок про три важливих моменти у римському приватному праві: 1) відсутність у наймача переважного права на купівлю речі перед іншими особами; 2) відсутність конструкції правонаступництва у разі зміни власника речі, переданої у найм; 3) тільки зобов'язальну природу договору найму, оскільки були відсутні право слідування і речово-правовий захист наймача як титульного власника.

Стаття 60 Титулу II Книги дев'ятнадцятої Дигестів Юстиніана вказує на те, що римському приватному праву був відомий піднайм: «(Лабеон). Якщо будинок зданий в найм на кілька років, то наймодавець повинен надати наймачеві не тільки можливість жити там з відповідного місяця кожного року, але і можливість здати (приміщення) в найм протягом строку договору ...» [133, с. 476-477].

Вивчений нами матеріал свідчить про те, що у Стародавньому Римі договір найму не виділявся як окремий вид договорів та підпадав під дію положень про договір купівлі і продажу. Крім того, в положеннях римських писемних джерел

права, як правило, римські юристи (наприклад, Павло, Гай, Лабейон, Помпоній) описували конкретні випадки з життя, в яких і пропонувалося необхідне врегулювання спору, а в подальшому воно перетворювалося у правило поведінки у схожих ситуаціях (як, наприклад, у зазначеній вище ст. 145 розділу «Про купівлю та продаж» Книги третьої Інституцій Гая).

Тривалий час правовий режим нерухомих («*res immobilis*») та рухомих («*res mobilis*») речей не розмежовувався. І тільки згодом між ними були встановлені істотні відмінності. Нерухомих майном вважались: земля, будинки, дороги, міські стіни, а також незібраний врожай, робоча худоба, призначена для обробки землі, сільськогосподарські приналежності для цієї ж мети. Останні визначалися як складові частини землі, і на них поширювалося правило: «*Superficies solo cedit* – виготовлене над поверхнею слідує за поверхнею» [139, с. 107].

Щодо поділу речей на рухомі та нерухомі у римському приватному праві писав німецький вчений Г. Дернбург, який, зокрема, вказував, що вже тоді, у римському приватному праві, виникала необхідність розмежування майнового найму речей рухомих та нерухомих. Спочатку майновий найм укладався щодо рухомих речей. Наприклад, передача в найм робочої худоби була відома вже Законом XII таблиць. Ймовірно, що здавна зустрічалась також передача в найм рабів, наприклад, для збирання хлібу. Передача в найм нерухомих речей стала практикуватись після введення поняття «найм рухомих речей». Наявність поділу речей на рухомі та нерухомі науковець демонструє тим, що при наймі у Римі не існувало ніяких законних строків для попереднього повідомлення контрагента про відмову від договору, оскільки, у разі відсутності особливих угод, кожна сторона могла у будь-який момент припинити зобов'язальні відносини. Це повністю природньо при наймі речей рухомих, проте як бути при наймі нерухомих, а особливо при орендному договорі, таке правило «вражає своєю дивиною» [47, с. 289].

У першоджерелах римського приватного права не наводилось визначення поняття договору найму (оренди) речей. Г. Дернбург пропонував загальне визначення поняття договору найму («*locatio-conductio*»): «За договорами найму до наших послуг

надається на визначений строк тілесна річ або робоча сила за грошову винагороду» [47, с. 288].

Ґрунтовне визначення поняття договору найму речей сформулював О. А. Підпригора. Під договором найму речей («*locatio-conductio rei*») у римському приватному праві він запропонував розуміти контракт, за яким одна сторона – наймодавець («*locator*») – бере на себе зобов'язання надати іншій стороні – наймачу («*conductor*») – у тимчасове користування яку-небудь річ за обумовлену винагороду («*merces*», «*pensio*», «*locarium*» [63, с. 431]) [136, с. 399].

На наш погляд, наведене визначення поняття даного договору достатньою мірою відображає сутність правовідносин найму речей часів римського приватного права, що виникали на підставі договору найму речей, оскільки підкреслює його зобов'язальну природу та характерні йому уже тоді юридичні ознаки: консенсуальність, двосторонність та відплатність. Поряд із цим, важливою у такому визначенні є вказівка на тимчасовий характер користування річчю за цим договором, що неодноразово зазначалось у текстах джерел римського приватного права.

Починаючи з V ст., на землях тодішніх Франції та ФРН (Німецька та Франкська епохи) важливе місце у правовому регулюванні договірних відносин займав звичай. Слід зазначити, що німецький народ перед виходом на історичну арену складався із великої кількості народностей, між якими не було державної єдності. У зв'язку з чим, відсутнім було і єдине право. Згодом, коли більшість із них об'єднались у племена, і хоча право цих окремих племен (племінне право, право окремих народностей) було загальнонімецького походження і, відповідно, ці права були внутрішньо спорідненими між собою, та зберігали цю спорідненість завдяки зіткненню племен один з одним і однаковими умовами життя, – в них все-таки знайшлися і значні відмінності, що виявились у період з V ст. до IX ст. Слід згадати такі права, як: *Lex Salica*, *Lex Ribuariorum*, *Lex Alemannorum*, *Lex Baiuvariorum*, *Lex Saxonum*, *Lex Frisionum* та інші [220, с. 24].

Варварські правди, або *Leges Barbarorum* (такі, як Баварська, Бургундська, Вестготська, Рипуарська, Салічна правди) німецьких племен, що розташувались на землях Західної Римської імперії і заснували там свої королівства, розроблялись за

ініціативи королів на підставі усних звичаїв. У північній частині територій Франції вони вступили в дію, приблизно з початку V-VI ст.ст. [65, с. 134].

Серед цих «прав» («варварських законів») одним із найдавніших є збірник ранньфеодального права «Салічна правда» (Lex Salica, V-VI ст.ст. у Франкській державі). На жаль, питання зобов'язальних чи то договірних відносин у цій пам'ятці права висвітлені зовсім мало. Водночас у тексті можна зустріти незначні згадки (наприклад, у Титулах L-LII «Салічної правди») про зобов'язання, у тому числі щодо найму [172]. У даному джерелі йшлося тільки про відносини найму речей, тоді, як у римському приватному праві наймом визнавались також послуги та роботи.

З IX століття Франкська держава припинила своє існування, і з цього часу утворилась Німецька держава. Розвиток приватного права у ній продовжував відбуватись на основі звичаєвого права. Племінне право стало місцевим правом, правом земель, Landrecht (територіальний принцип). Поруч з ним також існувало особливе право для ленних, кріпосних відносин та відносин служби. Однак земське право в містах з переходом від натурального господарства до грошового у зв'язку зі змінами умов життя розвивалось у подальшому з різноманітними місцевими особливостями. Так, із правом земель з'явилося «Weichbildrecht», або міське право, що відповідно до розвитку феодальної роздробленості в Німеччині набуло різних рис в різних місцевостях. Усуненню таких відмінностей сприяли так звані правові збірники XIII-XIV століть, приватні записи законів земського або феодального характеру [220, с. 25].

Наприклад, такими були збірники, що іменувались «зерцалами» – Саксонське, Швабське, Зерцало німецьких людей. Існували також багаточисленні записи права міст, наприклад, збірники Магдебурзького, Мюльгаузенського, Австрійського міських прав [220, с. 26]. Часто статут одного міста копіював статут іншого.

Необхідно зазначити, що тоді на територіях як Німеччини, так і Франції, пріоритетним було землеволодіння. Вирішальне значення у класифікації форм феодального землеволодіння займав класовий поділ на барське (Frohnhof) та селянське (Bauernhof) володіння. За юридичним титулом та за характером

розпорядження землею, виділялось право земельної власності і право «тримання» (чиншове тримання, орендне тощо) [60, с. 18].

Особливе значення мало «Саксонське зерцало» (Sachsenspiegel) укладене між 1221 та 1235 рр. – неофіційний запис феодальних звичаїв та судових рішень, що діяли у північно-східних областях Німеччини [76, с. 15]. У його тексті містились, наприклад, ст. 54 Книги I Частини I «Земське право» та ст.ст. 21, 48, 53, 54, 58 Книги II цієї ж Частини I, які регулювали відносини оренди та інших форм тримання.

Стаття 53 закріплювала: «Те, що чиншовик зводить на чужій землі, з якої він сплачує чинш, то він може знести, якщо він звідти йде, а також (це може зробити) його спадкоємець після його смерті, крім паркану спереду і ззаду і крім будинку і гною в хліві; це повинен пан викупити за оцінкою селян. Якщо він цього не зробить, то він (чиншовик) забирає це з іншими (речами)» [104, с. 416]. Отже, вказана норма свідчила про те, що все побудоване наймачем (чиншовиком) на землі, якою він користувався та за яку він сплачував плату, належало йому.

На півночі Франції після припинення дії «варварських правд» (X ст.) в середньовічні часи основними джерелами права стали територіальні правові звичаї окремих провінцій, округів, міст – «кутюми». Серед таких писаних джерел виділяють: «Великий кутюм Нормандії» (укладений близько 1255 р.), «Кутюм Бовезі» (укладений 1279-1283 рр.), «Великий кутюм Франції» (1389 р.) тощо.

Одним із перших збірників звичаїв, що були джерелами середньовічного французького права, став збірник під назвою «Кутюми Клермона в Бовезі» (*Les coutumes de Clermont en Beauvaisis*), де Клермон – це місто, що було розташоване в провінції Бовезі на півночі Франції [65, с. 141], або просто – «Кутюми Бовезі» [274]. Положення цих «кутюмів» містили деякі згадки про оренду. Наприклад, у § 968 «Кутюма Бовезі» зазначалось, що якщо будь-хто орендує землю і після закінчення строку оренди орендодавець повертає цю землю, орендар не може звинувачувати його у позбавленні володіння. Однак, якщо орендодавець забере землю протягом строку, передбаченого договором, орендар може звинувачувати орендодавця у позбавленні володіння [274].

Значна кількість «кутюрів» так і не була уніфікована на загальнодержавному рівні тодішньої Франції, у зв'язку з чим партикуляризм права продовжував існувати аж до прийняття ЦК Франції у 1804 р. [76, с. 60].

У XVIII ст. у Німеччині деякі автори намагались створити систематизоване німецьке право, відмінне від права, заснованого на рецепції римського права. Зокрема, з червня 1794 р. було введено в дію «Пруське земське укладення», що містило норми цивільного права. Однак ці спроби не зазнали успіху через уже значні тоді позиції римського приватного права [76, с. 17].

На підставі аналізу зазначених джерел права не можна скласти чітке уявлення про договір найму (оренди) нерухомого майна на територіях Німеччини та Франції у середньовічні часи. Перешкоджає цьому те, що на вказаних територіях тривалий час не існувало єдиної правової системи та діяли різні джерела права.

У XIX-XX століттях у цивільному законодавстві Німеччини та Франції відбулись значні зміни. Так, шляхом рецепції римського приватного права, були прийняті Цивільний кодекс Франції 1804 року (далі – ЦК Франції) та Німецьке цивільне укладення 1896 року (далі – НЦК), що набрало чинності 01 січня 1900 року [22, с. 500]. У зазначених кодексах, які є чинними до цього часу, знайшли закріплення й норми про договір найму (оренди).

У слов'янських народів дія звичаєвого права, договорів з іншими народами та поява історичних письмових пам'яток простежується, починаючи з IX ст., що в часі співпадає із заснуванням Київської Русі. У правовій системі Давньоруської держави важливе значення мала «Руська Правда» 1054 року (відомо три редакції – Коротка «Руська Правда», Широка «Руська Правда» та Скорочена «Руська Правда»). На відміну від правового регулювання відносин найму у пам'ятках римського приватного права, у ст. 97 Широкої «Руської правди» містилась тільки згадка про особистий найм (працівників, мостиків) [113, с. 34-35; с. 59].

Невдовзі, за часів Московського князівства, була прийнята «Псковська судна грамота» 1497 року (XIV-XV ст.ст.). Правове регулювання відносин найму речей у ній витікало зі змісту ст.ст. 104-105, де закріплювалось, що «подсуседник» (що

означає «наймач житла або частини садиби») може подати позов на господаря щодо позики або щодо будь-чого іншого [13, с. 35].

У XVI ст., у результаті переробки чинного литовського законодавства, судової практики та положень римського, німецького та польського права, були видані три Статути Великого Литовського князівства: у 1529 році – Старий, у 1566 році – Волинський та у 1588 році – Новий.

Відповідно до положень Розділу VII «Про записи і продажі» Волинського Литовського Статуту, здебільшого здавалось в оренду або передавалось у заставу нерухоме майно [64, с. 72-73]. Пізніше, артикул 51 Розділу IV «Про суддів і про судех» Нового Статуту 1588 року закріпив положення про шкоду, заподіяну по сусідству орендарем: «Хто бы маючи от кого именье арендой, в суседьстве кому квалть або шкоду учиниль. Уставуемь: где бы хто, маючи от кого именье собѣ арендованое, кому иному в суседьстве з особы его самого або слугъ его такъ в квалтехъ, боехъ, грабежохъ, яко тежъ и отнятемъ и привлащеньемъ себе до такового именья якихъ кгрунтовъ або пожитковъ и в ыншихъ якихъ речахъ шкоду вчиниль, тогда укrywжоный, таковые шкоды осветьчивши и оповедавшы урядовне, маеть з вечности самого пана того имѣнья позвати, выписавъши в позве кривду свою, в чомъ се ему от того арендара с того имен[ь]я деяти будеть, жебы самъ с тымъ арендаромъ сталь и ему сѣ усправедливил... « [183].

За часів Російської імперії, положення Статутів Великого Литовського князівства були рециповані до «Прав, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року – зводу норм феодально-кріпосницького права першої половини XVIII ст., що діяв на Лівобережній Україні, однак не дістав офіційного затвердження. У артикулі 1 Глави 15 «Про маетки і речі, які в найм або відкуп даються» було регламентовано договір найму. У змісті цієї Глави нами було виявлено норми: про укладення договору найму як у письмовій, так і в усній формі, а також щодо нерухомих та рухомих маєтків та речей (пункт 1 артикул 1 даної Глави); щодо ризику випадкової загибелі речі (артикул 5 даної Глави); щодо збереження чинності договору у разі смерті наймодавця та наймача (пункт 1 артикул 8 даної Глави) [146,

с. 268-272; 83, с. 585-588]. Пізніше деякі положення вказаного документу були включені до «Зводу законів Російської імперії» 1832 року.

Що стосується територій Західної України, то у XVIII ст. вони перебували у складі Австрійської імперії, де діяв Галицький цивільний кодекс 1797 року. У главі VII «Про найм» цього документу закріплювалося, що подібно до того, як річ можна придбати за допомогою міни або купівлі-продажу, так і користування чужою річчю можна придбати за плату (п. 219 Книги III) [73, с. 3; 26, с. 407].

Отже, доходимо висновку, що у вивчених нормативно-правових актах, що діяли на українських та російських землях, містились тільки загальні формулювання про правове регулювання відносин найму. І тільки із середини XVIII ст. на законодавчому рівні було регламентовано договір найму, форму, у якій його укладали, а також положення про передачу в найм нерухомих та рухомих маєтків та речей.

У XVIII-XIX ст.ст. Україна все ще залишалася поділеною і її значна частина входила до складу Російської імперії. Згодом, у XX ст., Росія та Україна стали союзними республіками СРСР. З огляду на це, формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна логічно буде розглядати, виділивши три історичних періоди: а) «дореволюційний» (XIX ст. – кінець 1917 року); б) радянський (кінець 1917 року – кінець 1991 року); в) сучасний (кінець 1991 року – сьогодні).

У «дореволюційний» період можна виділити кодифіковані акти, які містили норми, що регулювали відносини, які випливали із договору найму: «Зібрання малоросійських прав» 1807 року, «Звід законів цивільних Російської імперії» 1832 року, «Звід місцевих законів західних губерній» 1837 року.

У 1807 році було створено «Зібрання малоросійських прав», укладачем яких став український правознавець Ф. І. Давидович. В основу компіляції, крім Литовського Статуту, були покладені також збірники німецьких міських «прав» – Магдебурського, Хельмінського, і «Саксонське зерцало», застосування яких в Україні вважалося традиційним [177, с. 9-10]. «Зібрання малоросійських прав» містило положення про договір найму у Главі XI «Про договори» [177, с. 100].

Що стосується «Зводу законів Російської імперії» 1832 року, то він вважався офіційним зібранням чинних законодавчих актів Російської Імперії та передбачав норми про найм різного майна, у тому числі й житла.

У ст. 1691 глави 2 «О найме имуществъ и отдачѣ оныхъ въ содержаніе» Книги четвертої Тому X «Зводу законів Російської імперії» визначались істотні умови договору: «При найме или отдаче въ содержаніе частныхъ имуществъ, надлежитъ определить предметъ найма или содержанія, срокъ и цѣну онаго. Сверхъ сего, допускаются всякія другія произвольныя условія, законамъ непротивныя ...». Також зазначалося, що регулювання відносин найму окремих видів майна, а саме: казенних установ, в'язниць, ділянок прибережжя для встановлення пароплавних пристаней в містах і т. д. – регламентується у Статуті Будівельному і Статуті шляхів сполучення [173, с. 140]. Останнє свідчить про появу спеціального правового регулювання найму різних видів саме нерухомого майна.

Відомий дореволюційний цивіліст Д. І. Мейєр у своїх працях вже тоді звертав увагу на юридичну значимість поширення правового режиму нерухомості на речі: «Немає, все ж, необхідності, щоб юридичний поділ майна на нерухоме та рухоме співпав з фізичної нерухомістю або рухомістю речей: у галузі права цей поділ майна має те значення, що одні визначення зв'язуються з майном нерухомим, інші з майном рухомим; але чи справді майно, визнане законом нерухомим, є нерухомим за своєю природою чи воно рухоме – це все одно, і якщо законодавець вважатиме за потрібне якесь визначення, що стосується нерухомого майна, поширювати і на майно рухоме, то визначення це буде застосовуватися і до рухомого майна і навпаки» [108, с. 122].

Таким чином, «дореволюційний» період на територіях України та Росії характеризується появою на законодавчому рівні підходу щодо поділу майна на рухоме та нерухоме, істотних умов договору найму оренди (предмет, строк та ціна), а також різних видів договору найму (оренди), у тому числі й найму (оренди) житла.

«Радянський період» відрізнявся активною законотворчою діяльністю у сфері цивільного права. У 1922 році спочатку був прийнятий Цивільний кодекс Російської Радянської Федеративної Соціалістичної Республіки (далі – ЦК РРФСР), а згодом –

Цивільний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки (далі – ЦК УРСР), в яких відносини тимчасового користування майном (рухомим та нерухомим) регулювалися нормами про договір майнового найму.

Восьмого грудня 1961 року був прийнятий єдиний нормативно-правовий акт Союзу Радянських Соціалістичних Республік (далі – СРСР) – «Основи цивільного законодавства Союзу РСР і союзних республік» (далі – Основи 1961 р.), положення якого були відтворені у цивільних кодексах союзних республік, зокрема у Цивільному кодексі Української Радянської Соціалістичної Республіки 1963 року (далі – ЦК УРСР 1963 р.) та Цивільному кодексі Російської Радянської Федеративної Соціалістичної Республіки 1964 року (далі – ЦК РРФСР 1964 р.).

Легальне визначення поняття договору майнового найму, згідно з яким наймодавець зобов'язувався надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату, містилось у ст. 53 Глави 5 Основ 1961 р. [131]. Як і сьогодні, юридичними ознаками даного договору були: консенсуальність, відплатність та двосторонність.

Водночас у Основах 1961 р. не містилося жодної норми, яка б вказувала на характер майна (наприклад, про майно рухоме чи нерухоме), що могло виступати об'єктом найму [131]. На противагу цьому, у науковій літературі зазначалось, що як предмет договору найму могли виступати індивідуально-визначені та неспоживні речі, які підлягали передачі після закінчення строку його дії (будови, окремі приміщення в них, земельні ділянки, споруди та інші види нерухомого майна) [32, с. 128-129].

ЦК УРСР 1963 р. та ЦК РРФСР 1964 р. фактично дублювали відповідні положення попередніх цивільних кодексів. Норми про поділ майна на рухоме та нерухоме у тексті кодексів й надалі були відсутніми. Проте в них з'явилась, поряд із главою про майновий найм, окрема глава, присвячена правовому регулюванню найму житлового приміщення, що свідчить про удосконалення правового регулювання окремих видів договору найму (оренди) нерухомого майна.

Важливою особливістю того часу було проголошення монопольного права власності держави на землю і встановлення фактично заборони на передачу її в оренду [131, ст. 21].

У 70-80 рр. ХХ ст. в СРСР, поряд з цивільними кодексами, в союзних республіках (і зокрема в Україні та РФ) були прийняті житлові кодекси – Житловий кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки від 30 червня 1983 року [62] (до цього часу чинний) та Житловий кодекс Російської Радянської Федеративної Соціалістичної Республіки від 24 червня 1983 року [61], які застосовувалися як спеціальні нормативно-правові акти, що регулювали відносини найму житла.

Надалі, з метою розвитку орендного руху в Радянському Союзі, підвищення ефективності промислового і сільськогосподарського виробництва, будівництва, інших галузей народного господарства і зростання радянського добробуту, у 1989 році були затверджені «Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду», які передбачали можливість користування землею та іншими природними ресурсами, що раніше було заборонено [128].

Тридцять першого травня 1991 року Верховна Рада СРСР прийняла «Основи цивільного законодавства Союзу РСР і республік» (далі – Основи 1991 р.) [130]. Разом з тим, слід зазначити, що 8 грудня цього ж року керівництвом Республіки Білорусь, Російської Федерації та України була прийнята «Угода про створення Співдружності Незалежних Держав», що передбачала припинення існування СРСР. Даний факт відобразився у назві «Основи цивільного законодавства Союзу РСР і республік», де відсутнє слово «союзних».

Глава 10 Основ 1991 року закріплювала договір оренди, а Глава 11 – договір найму житлового приміщення. Під договором оренди (майнового найму) розуміли договір, за яким орендодавець (наймодавець) зобов'язувався надати орендарю (наймачу) майно у тимчасове володіння та користування або користування за плату для самостійного здійснення підприємницької діяльності або інших цілей [130, ч. 1 ст. 85]. Як бачимо, у наведеному визначенні законодавець акцентує увагу на *самостійному здійсненні підприємницької діяльності чи інших цілей*, що відрізняється від визначень, регламентованих у чинних ст. 759 ЦК України та ст. 606 ЦК РФ (частина друга), де відсутня подібна вказівка.

Загалом після розпаду СРСР, до складу якого Україна та РФ входили як союзні республіки, почались процеси формування і реалізації нових підходів до регулювання відносин, у тому числі найму (оренди), у сфері цивільного права шляхом відмови від радянських постулатів і введення новел, яких не знала радянська цивілістика.

Відмінною рисою сучасного етапу правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна в Україні та РФ є наявність відповідних положень як у цивільних кодексах даних країн, прийнятих уже в умовах переходу до ринкової економіки, так і в інших нормативно-правових актах, що регулюють договірні відносини найму (оренди) нерухомого майна.

Отже, у чинних Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 року (далі – ЦК України) та Цивільному Кодексі Російської Федерації (частина друга) від 26 січня 1996 року (далі – ЦК РФ (частина друга)) містяться глави: про договір найму (оренди) з окремими його видами і найму (оренди) житла (Глави 58, 59 ЦК України) [207]; про договір оренди (майнового найму), його види та найму (оренди) житла (Глави 34, 35 ЦК РФ (частина друга)) [27].

Подібно до України та РФ, у ЦК Франції та НЦК також виділено розділи, титули про договір найму, договір оренди (§§ 535-597 Книга 2 Розділ 5 НЦК) [229]; та про договір найму (ст.ст. 1708-1831 Титул VIII ЦК Франції) [232].

Спеціальне регулювання видів відносин найму (оренди) також передбачено іншими кодексами вказаних країн, такими як: Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року (далі – ГК України), Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 року (далі – ЖК УРСР), Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року (далі – ЗК України); Цивільний кодекс Російської Федерації (частина перша) від 30 листопада 1994 року (далі – ЦК РФ (частина перша)), Житловий кодекс Російської Федерації від 29 грудня 2004 року (далі – ЖК РФ), Земельний кодекс Російської Федерації від 25 жовтня 2001 року (далі – ЗК РФ), Лісовий кодекс Російської Федерації від 4 грудня 2006 року (далі – ЛС РФ); Комерційний кодекс Франції (*Code de commerce de France*), який складається із законодавчої від 18 вересня 2000 року та регламентної від 25 березня 2007 року частин (далі – КК

Франції), Містобудівний кодекс Франції (Code de l'urbanisme) 18 липня 1985 року, Сільськогосподарський кодекс Франції (Code rural et de la pêche maritime), котрий приймався поступово протягом періоду з 1 грудня 1979 року до 8 травня 2010 року (далі – СК Франції), Екологічний кодекс Франції (Code de l'environnement) від 18 вересня 2000 року, Кодекс будівництва та житлового господарства Франції (Code de la construction et de l'habitation) від 31 травня 1978 року та інші.

У цивільному праві України до дискусійних проблем належить співвідношення правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна двома кодексами: Цивільним та Господарським. У контексті цього Р. А. Майданик слушно зазначає, що концептуальне вирішення штучно створеної в Україні проблеми дуалізму приватного права передбачає відмову від такого дуалізму. Для цього українська державна влада має реалізувати свої кількарізові заяви про необхідність скасування Господарського кодексу, який ще й досі діє, примножуючи колізії у підприємницькій сфері [102, с. 37].

Оскільки ситуація залишається незмінною, відповідно до п. 1.1. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України № 12 від 29 травня 2013 року «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» загальні положення про найм (оренду) передбачені ЦК України, а особливості регулювання майнових відносин, які виникають між суб'єктами господарювання і пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди, передбачені ГК України. Тобто, якщо останній не містить таких особливостей, то застосовуються відповідні положення ЦК України [153].

Крім вказаних вище кодексів, в Україні та РФ було прийнято спеціальні закони, спрямовані на врегулювання відносин з передачі майна в найм (оренду), а саме: Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року (далі – ЗУ «Про оренду землі»); Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 року (далі – ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 1992 р.); Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 3 жовтня 2019 року (далі – ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р.; набрав чинності з дня, наступного за днем його опублікування та був введений в дію з 1 лютого 2020

року, за винятком положень, які стосуються внесення (включення) та опублікування інформації в ЄТС, подання заяв, в тому числі заяв на оренду, в ЄТС, опублікування в ЄТС Переліків, договорів оренди, укладених без проведення аукціону, змін і доповнень до договорів оренди, які вводяться в дію з 1 жовтня 2020 року (перехідний період)); Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 року (далі – ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення»); Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року (далі – ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»); Федеральний закон Російської Федерації «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 24 липня 2002 року (далі – ФЗ РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»); Федеральний закон Російської Федерації «Про державну реєстрацію нерухомості» від 13 липня 2015 року (далі – ФЗ РФ «Про державну реєстрацію нерухомості»); Федеральний закон Російської Федерації «Про захист конкуренції» від 26 липня 2006 року (далі – ФЗ РФ «Про захист конкуренції»).

Низку нормативно-правових актів, що врегульовують відповідні суспільні відносини, було прийнято й у ФРН та Франції: у ФРН – Закон ФРН «Про регулювання діяльності агентств нерухомості» (Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung) від 4 листопада 1971 року [252]; Закон ФРН «Про власність на квартиру та право постійного проживання» (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) від 15 березня 1951 року [247]; Положення «Про визначення допустимої орендної плати за квартири з контрольованою ціною» (Neubaumietenverordnung) від 14 грудня 1970 року [289]; Закон ФРН «Проти недобросовісної конкуренції» (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) від 3 липня 2004 року [246]; Закон ФРН «Про повідомлення та оскарження договорів оренди землі» (Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen) від 8 листопада 1985 року [248]; Закон ФРН «Про садово-городні ділянки» (Bundeskleingartengesetz) від 28 лютого 1983 року [228]; закони у Франції – «Про покращення відносин у сфері оренди та внесення змін до Закону 86-1290» (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la

loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) від 6 липня 1989 року (далі – Закон № 89-462 від 6 липня 1989 року) [266]; «Про доступ до житла та оновлення міст» (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1), ALUR) від 24 березня 2014 року [263]; «Про перспективи сільського господарства, продовольства та лісового господарства» (Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) від 13 жовтня 2014 року [262].

Крім того, слід звернути увагу на те, що поява в Україні та РФ, поряд із державною та комунальною, приватної власності, призвела до прийняття законів, де правове регулювання здійснюється з врахуванням форми власності, в якій перебуває об'єкт оренди, наприклад: ЗУ «Про оренду землі», ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р., ФЗ РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», ФЗ РФ «Про захист конкуренції».

З огляду на викладене, доходимо таких висновків. Формування уявлень про договір найму, які стали підґрунтям для розробки концептуальних підходів до регулювання відповідних суспільних відносин в Україні, Росії, Франції та ФРН, було закладено ще у часи Стародавнього Риму.

Як вірно зазначає С. Д. Гринько, саме там і тоді почали формуватися ідеї щодо створення юридичних конструкцій. «Ідеї виражалися переважно в думках римських юристів, що одержали надалі безпосереднє юридичне значення. У цьому відношенні мають значення римські сентенції як правові категорії, взяті з реальної судової практики, які неодноразово повторювалися і містили звичайні правові вимоги. Такі вимоги поступово перетворювалися в правові постулати, яким неухильно слідували римські юристи на практиці і які були способом закріплення знань про об'єктивну дійсність, про закономірності її розвитку» [43, с. 42].

У середньовічні часи на територіях України, Росії, Франції та Німеччини не було єдиної системи права, а тому діяли різні нормативні акти, що не дозволяє скласти чітке уявлення про договір найму (оренди) нерухомого майна.

У Франції та Німеччині основні положення договірного права щодо договору найму (оренди) нерухомого майна, що із доповненнями та змінами діють і сьогодні, було сформовано та закріплено у ЦК Франції 1804 року та НЦК 1896 року.

Оскільки частина територій України протягом XVIII-XIX ст.ст. входила до складу Росії, а згодом, у XX ст., УРСР та РРФСР стали союзними республіками СРСР, формування норм права, що регулювали договірні відносини з найму (оренди) нерухомого майна у цих країнах, доцільно розглядати, виділивши три історичні періоди: а) «дореволюційний» (XIX ст. – жовтень 1917 року); б) радянський (кінець 1917 року – кінець 1991 року); в) сучасний (кінець 1991 року – сьогодні).

«Дореволюційний» період на територіях України та Росії характеризується появою на законодавчому рівні підходу щодо поділу майна на рухоме та нерухоме, означенням істотних умов договору найму оренди (предмет, строк та ціна), а також різних видів договору найму (оренди), у тому числі й найму (оренди) житла. У *радянський період* відносини тимчасового користування майном, у тому числі нерухомим, регулювались нормами про договір майнового найму. У той час були прийняті перші цивільні та житлові кодекси УРСР та РРФСР. Важливою особливістю радянського періоду було монопольне право держави на землю, що означало заборону на передачу її в оренду. *Сучасний період* можна описати як початок процесів формування та реалізації нових підходів до регулювання відносин найму (оренди) у цивільному праві України та РФ шляхом відмови від радянських постулатів та переходу до ринкової економіки.

1.1.2 Поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

Загальновідомо, що у більшості країн романо-германської правової сім'ї теорія договору як домовленості («consensus») є домінуючою при визначенні поняття договору.

Дана концепція була розроблена у XIX ст. Ф. К. фон Савіньї, який вважав, що договір – це домовленість кількох осіб, що визначає їх юридичні відносини у формі вираження загальної волі [171, с. 374]. У подальшому вона стала підґрунтям для

визначення поняття договору у цивільних кодексах країн континентального права. Цивільні кодекси України, РФ, Франції та ФРН не є винятком.

На думку О. Ю. Черняк (Димінської), незважаючи на різну юридичну техніку, під договором у праві країн континентальної Європи розуміють домовленість, направлену на встановлення, припинення або зміну прав та обов'язків [21, с. 105].

Так, в українському та російському цивільних кодексах закріплено, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ч. 1 ст. 626 ЦК України; ч. 1 ст. 420 ЦК РФ (частина перша)) [207; 28].

На відміну від ЦК України та ЦК РФ, на перший погляд, аналіз норм НЦК вказує на відсутність легально визначеного поняття «договір». Водночас тлумачення положень § 305 цього кодексу дозволяє стверджувати, що договір за німецьким цивільним правом розглядається як домовленість двох або більше сторін, що спрямована на встановлення, зміну або припинення зобов'язання [229].

На фоні наведених визначень, певною мірою відрізняється визначення поняття договору, що було закріплене раніше у ст. 1101 ЦК Франції: «Договір – це домовленість, за допомогою якої одна або кілька осіб зобов'язуються перед однією або кількома особами щось надати, зробити будь-що або утриматись від вчинення певної дії» [197, с. 433].

Проте урядом Франції було ухвалено Постанову № 2016-131 від 10 лютого 2016 року «Про реформу договірного права, загальний режим та підтвердження зобов'язань» [273] (далі – реформа договірного права Франції 2016 року) та змінено, зокрема, й зміст ст. 1101.

У чинній ст. 1101 ЦК Франції закріплено: «Договір – це домовленість між двома або більше особами, призначена для виникнення, зміни, передачі або припинення зобов'язання» [232].

Принципова різниця, яка існує між цивільними кодексами України, РФ, ФРН та ЦК Франції полягає у тому, що перші три побудовані за пандектною системою, де структурно передбачено поділ кодексу на загальну та особливу частини. У порівнянні з цивільними кодексами зазначених країн, ЦК Франції має в основі

інституційну систему, за якою він поділяється не на частини, а на книги з титулами. Цивільно-правовий договір в Україні, РФ та ФРН регламентований у загальній частині цивільних кодексів як один із правочинів, а в особливій частині містяться загальні положення про договір та його види.

Слушною є думка К. Цвайгерта та Х. Кетца про те, що у НЦК у загальній частині договір фігурує тільки як особлива категорія «правових угод», а у розділі, присвяченому зобов'язальному праву, поняття договору розглядається «як особливий випадок зобов'язальних відносин» [199, с. 6].

У порівнянні з цивільними кодексами України, РФ та ФРН, у ЦК Франції не міститься положень про договір як правочин. Натомість положення про договір представлені у Книзі Третій «Про різні способи набуття права власності» ЦК Франції.

Отже, зважаючи на зазначену особливість побудови цивільних кодексів України, РФ та ФРН, можемо стверджувати про концептуальну подібність визначення поняття договору у цивільному законодавстві України, РФ та ФРН, де договір розуміють як домовленість, юридичний факт або правовідношення (договірне зобов'язання). Водночас у ЦК Франції договір розглядають як домовленість або правовідношення (договірне зобов'язання).

У юридичній літературі України, РФ, Франції та ФРН також немає єдиного загальноприйнятого визначення поняття договору. На початку XVIII ст. французький юрист Р.-Ж. Потьє у «Трактаті про зобов'язання» визначав поняття «договір» як угоду двох чи кількох осіб, що спрямована на встановлення між ними зобов'язань [276, с. 24].

Л. Жюлліо де ла Моранд'єр вказував на існування різниці між договором та угодою. Так, автор вважав, договір – це угода, юридичний правочин, що виражає згоду двох або більше індивідуальних воль; договором визнається тільки угода, спрямована на виникнення одного або кількох зобов'язань. Поряд із цим, погодження воль, що мають на меті не виникнення, а зміну або припинення будь-якого права, будуть угодою, але не договором [33, с. 200].

У радянські часи поняття договору розглядали по-різному. Наприклад, О. С. Іоффе вважав, що крім того, що договір є угодою двох або кількох осіб про встановлення, зміну або припинення цивільних правовідносин, інколи під договором слід розуміти зобов'язання, що виникає на підставі такої угоди, а у деяких випадках цей термін позначає документ, що фіксує факт виникнення зобов'язання за волею його учасників [70, с. 26]. Іншими словами, відомий радянський цивіліст пропонував договір розглядати як юридичний факт, як правовідношення, а також як форму, що використовується при його укладенні.

С. М. Братусь розглядав договір (неважливо закріплений він законом чи ні) як вольове відношення, у якому відображається економічне відношення [11, с. 18].

На противагу широким уявленням про договір у цивільному праві, О. О. Красавчиков стверджував, що не варто змішувати у понятті договору розуміння його і як юридичного факту, і як форми існування правовідношення [89, с. 117].

У розумінні М. І. Брагінського, у одному випадку договори належать до того різновиду юридичних фактів, який іменується «сделками» (*в українському праві – правочинами; курсив наш. – Л. М.*), а у іншому – «матір договору – домовленість». Однак автор не пояснює, у чому полягає різниця між цими двома термінами, а лише звертає увагу на те, що у римському праві поняття договору включало дві його неодмінні ознаки: домовленість (*convention, consensus*) та її підставу у вигляді певної мети (*causa*) [7, с. 13-19].

Договір, як і будь-яке інше правове явище, має соціальну сутність, під якою, за визначенням П. М. Рабіновича, слід розуміти здатність правового явища слугувати засобом задоволення потреб суб'єктів суспільства [163, с. 3].

Договір, на думку В. В. Луця, є дво- або багатостороння угода. Також вчений вважає, що договір можна розглядати як цивільні правовідносини (зобов'язання), що виникли з договору як юридичного факту, або правовий документ, яким зафіксовано виникнення договірної зобов'язання з волі його учасників [69, с. 18-19].

Заслужує на увагу також підхід В. І. Борисової, яка наголошує, що загальноживаних значень терміну «договір» – три: договір як правочин – різновид

юридичного факту, що є підставою виникнення цивільних прав та обов'язків; договір – договірне зобов'язання (правовідношення, породжуване укладеним договором); а також документ, у якому закріплюється (фіксується) факт встановлення між сторонами зобов'язального правовідношення [200, с. 135-136].

С. О. Погрібний, стверджуючи, що договір доцільно розглядати не лише як правочин, правовідношення чи документ, а передусім як регулятор договірних цивільних відносин, як форму закріплення норм цивільного права, є послідовником нормативної теорії договору. Ось чому договір, на думку науковця, у тих випадках, коли в ньому сторони закріплюють створене ними правило поведінки, відмінне від того, що встановлене в цивільному законі, має розглядатися саме як джерело норм цивільного права [137, с. 9, с. 38].

М. Ф. Казанцев стверджує про багатозначне розуміння поняття договору. Так, договір розуміють як: домовленість, угоду, юридичний факт, правовідношення (зобов'язання), документ. Наприклад, договір як документ, на думку науковця, відображає форму (засіб) зовнішнього вираження договору, однак не кожного, а тільки письмового договору. Договір як документ виступає як матеріальне, речове вираження (оболонка) договору як правового акту. Оскільки договір як ідеальне явище неможливо «відчутити на дотик», у повсякденній свідомості він зливається зі своєю речовою оболонкою – документом і іменується з ним однаково [72, с. 257, с. 276-277].

Ґрунтовним теоретичним дослідженням цивільно-правового договору є праця І. В. Бекленішевої. Вона охарактеризувала весь спектр основних концепцій щодо розуміння цивільно-правового договору у сучасній світовій цивільно-правовій доктрині. Так, науковець виділяє класичний та некласичний підходи до розуміння цивільно-правового договору. До першого підходу, класичного, належить теорія «договору як угоди» (консенсуальна), де договір – це угода сторін про встановлення, зміну чи припинення прав та обов'язків, та теорія «договору як зобов'язання», згідно з якою договір ототожнюється з договірними зобов'язаннями. Вказаний підхід характерний для країн романо-германської правової сім'ї. Другий підхід – некласичний, включає визначення договору як обіцянки або набору обіцянок, на які

може покластись контрагент – «теорія обіцянки (promise)». Такий підхід характерний для англосаксонської правової сім'ї, наприклад, права Великої Британії, США. Також автор вважає, що вдалим є комплексне визначення поняття договору, яке іменується «інтегративний підхід» («договір – це угода двох або більше сторін або обіцянка однієї сторони, на яку розраховувала інша сторона, спрямована на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків») [2, с. 185-189].

З останнім твердженням важко погодитись, з огляду на те, що автор поєднав у одному визначенні елементи різних концепцій розуміння договору, що сформувались у цивільному праві як континентальної правової сім'ї (договір як домовленість, як договірне зобов'язання), так і англосаксонської (договір як обіцянка), а це, на наш погляд, занадто «переобтяжує» визначення поняття договору та може спричинити невірне його розуміння.

Оцінюючи викладене вище, можемо стверджувати про таке:

1. Поняття «договір» у цивільному праві України, РФ, Франції є законодавчо закріпленим. Незважаючи на те, що у ФРН легальне визначення поняття «договір» прямо не передбачено, його можна визначити шляхом тлумачення норм НЦК.

2. У цивілістичній доктрині України та РФ договір, зважаючи на контекст, може вживатись у кількох правових значеннях: як угода, як юридичний факт, як правовідношення (договірне зобов'язання), як правовий засіб регулювання суспільних відносин або як документ.

3. За змістом, найпоширенішим у цивільному праві України, РФ та ФРН є розуміння договору як: угоди, юридичного факту або правовідношення (договірного зобов'язання), а у Франції – як угоди та правовідношення (договірного зобов'язання).

В українському, російському, французькому та німецькому цивільних кодексах не передбачено визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна, однак закріплено поняття договору найму (оренди).

Так, ст. 759 Глави 58 ЦК України закріплює визначення поняття договору найму (оренди): «За договором найму (оренди) наймодавець *передає або*

зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк» [207].

У ст. 256 ЦК УРСР 1963 року містилось визначення поняття: «За договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату».

Як бачимо, відповідно до двох наведених вище визначень, відмінними ознаками договору найму є: консенсуальність, двосторонність, відплатність. Також характерною для даного договору була та є тимчасовість користування майном.

Залежно від сфери правового регулювання, договірні відносини найму (оренди) регулюються й в інших нормативно-правових актах. Наприклад, згідно з ч. 1 ст. 283 ГК України, за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [25].

У ст. 1 ЗУ «Про оренду землі» закріплено, що під орендою розуміють засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [158]. Аналогічне положення містить ч. 1 ст. 93 ЗК України («Право оренди земельної ділянки») [66].

Значно ширше визначення поняття цього договору пропонує у своєму дисертаційному дослідженні Р. М. Гнідан: «Договір оренди земельної ділянки – це двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення» [23, с. 56]. Не зовсім зрозумілим є те, що автор у визначенні застосовує словосполучення «відчуження права користування», хоча у тексті наводить обґрунтування саме щодо «відчуження права оренди», що не є тотожними поняттями. Водночас вважаємо вірним останній варіант, з огляду, наприклад, на положення ст. 8¹ та 8² ЗУ «Про оренду землі» [158].

У нормі ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 1992 р. (який втратив чинність) оренда визначалась як засноване на договорі строкове

платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [157].

Отже, закріплені законодавцем у ЦК України, ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 1992 р. та ЗУ «Про оренду землі» визначення поняття договору найму (оренди) є концептуально подібними і базуються на розумінні договору як домовленості сторін, що породжує зобов'язальні правовідносини.

У п. 10 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. закріплено визначення поняття вказаного договору, у якому прямо визначено речово-правову природу договору найму (оренди): «оренда – це речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк» [156], поряд із зобов'язальною. Дане визначення поняття, на наш погляд, є помилковим, з огляду на таке.

Перш за все, слід зазначити, що відповідно до ЦК України відносини найму (оренди) майна є зобов'язальними. Про це свідчить той факт, що законодавець закріпив їх регулювання у Книзі п'ятій «Зобов'язальне право» ЦК України. Водночас у Книзі третій «Право власності та інші речові права» право найму (оренди) не визнається як речове (ст. 395 ЦК України).

Що стосується різниці між речовими та зобов'язальними правовідносинами, то у науковій літературі виділяють певні критерії, що підтверджують їх відмінність. Наприклад: за об'єктом прав, що виникають (у зобов'язанні об'єктом права є не річ, а дія зобов'язаної особи); за підставами виникнення (принциповим моментом є те, що зобов'язання може виникнути в результаті як правомірних, так і неправомірних дій, а правовідносини власності *і, відповідно, право власності як речове право (курсив наш – Л. М.)*, у результаті правопорушень не виникають); за конкретною формою, в якій виражаються права та відповідні обов'язки (у зобов'язанні – це вимога і борг); за особливостями суб'єктивного права: у речових правовідносинах сутність суб'єктивного права зводиться до права на власну поведінку, а у зобов'язальних правовідносинах – до права вимоги конкретної поведінки від зобов'язаних осіб; за особливостями правового регулювання (для зобов'язання

важлива не тільки регламентація виникнення, захисту й припинення права, а й чітко визначена процедура виконання зобов'язання, оскільки, як вірно зазначає Р. В. Гринько, «в механізмі виконання зацікавлені обидві сторони, які заради цього вступають у договірні зобов'язання, – щоб одержати або здійснити виконання» [42, с. 37]); за необхідністю взаємодії сторін (для зобов'язань характерною є необхідність взаємодії сторін зобов'язання, для того щоб воно могло бути виконано; натомість для речового права така взаємодія не властива) та ін. [24, с. 128-129].

Поряд із цим, найвиразнішим критерієм, що демонструє відмінність речового права від зобов'язального, є критерій визначеності зобов'язаних суб'єктів. Речові права є абсолютними і діють стосовно всіх і кожного, і будь-яка третя особа зобов'язана утримуватися від порушення речового права. Що стосується зобов'язальних прав як відносних, то їм відповідає обов'язок чітко визначеної персоніфікованої особи. Тому, не дарма у цивілістиці прийнято вважати, що правовідносини найму (оренди) є зобов'язальними – такими, що пов'язують наймача та наймодавця. А речовий характер мають правовідносини наймача, як титульного володільця орендованого майна, та усіх інших третіх осіб, які зобов'язані утримуватися від порушення його прав на це майно.

Сутність відносин визначає способи захисту порушеного права наймача у відносинах з наймодавцем та третіми особами. У перших відносинах, де порушником права наймача на найняту річ виступає наймодавець, застосовуються зобов'язальні (договірні) способи захисту його права. Якщо ж порушником права наймача є третя особа – застосовуються речові-правові способи захисту порушеного права [111, с. 251].

Важливим чинником є те, що речове право наймача пов'язане з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що є предметом договору найму (оренди) нерухомого майна. Так, відповідно до ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають: 1) право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; 2) 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 [152].

Оскільки договір оренди є цивільно-правовим договором, а ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. є актом цивільного законодавства, визначення поняття, закріпленого у п. 10 ч. 1 ст. 1 даного Закону, має відповідати нормам ЦК України, не вступати з ними у суперечність, а також узгоджуватися із цивілістичним вченням про зобов'язальне та речове право.

У зв'язку із вищезазначеним, вбачаємо вагомі підстави для внесення пропозицій щодо зміни п. 10 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. Зокрема пропонуємо, вказаний пункт цього Закону викласти у такій редакції: «10) орендою є правовідносини, що виникають на підставі договору, за яким орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк» (*Додаток В*).

Новий погляд на визначення поняття договору оренди (майнового найму) запропонувала І. Г. Барановська. Так, договором оренди, на її думку, є договір, відповідно до якого орендодавець (наймодавець) зобов'язується надати орендарю (наймачу) майно за плату у тимчасове користування або в тимчасове користування та володіння, а у випадках, передбачених законодавством РФ та (або) договором – у тимчасове володіння, користування та обмежене розпорядження або у тимчасове користування і обмежене розпорядження. Поява у орендаря правомочності розпорядження, як вказує автор, полягає у можливості передачі орендованого майна у суборенду, надання у безоплатне користування, внесення орендних прав як внеску в статутний капітал господарських товариств або пайового внеску у виробничий кооператив або передачі орендних прав в заставу (п. 2 ст. 615 ЦК РФ (частина друга)) [1, с. 84-85]. З таким твердженням важко погодитись, адже як у вітчизняному, так і в російському цивільному праві розуміння права розпорядження полягає у можливості *власника* речі визначати її фактичну і юридичну долю, де визначення фактичної долі – це можливість зміни її фізичної суті аж до повного знищення. У згаданій вище ст. 615 ЦК РФ (частина друга) містяться загальні диспозитивні правила та межі користування орендованим майном. З огляду на

зазначене, ми вважаємо, що орендар не може наділитись правомочністю розпорядження чи обмеженого розпорядження орендованим майном, а передача майна у суборенду, надання у безоплатне користування, внесення орендних прав як внеску у статутний капітал господарських товариств або пайового внеску у виробничий кооператив або передача орендних прав у заставу є не правом розпорядження чи обмеженого розпорядження майном, а правом користування орендованим майном, що прямо передбачено у ст. 615 ЦК РФ (частина друга). Винятки становлять випадки примусового вилучення майна у власника (наприклад, у РФ на підставі ст. 235, ст. 237, ст. 238, ст. 239 ст.ст. 239.1-239.2, 240, 242, 243 та інших ЦК РФ (частина перша); в Україні на підставі, зокрема, ч. 3 ст. 321, п. 6 ч. 1 ст. 346, абз. 2 ч. 1 ст. 348, ст. 350, ст. 351 ЦК України або ЗУ «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17 травня 2012 року).

Що стосується договору найму (оренди) житла в Україні, то легальне визначення його поняття закріплено у ч. 1 ст. 810 ЦК України: «За договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату». Частина друга цієї статті закріплює, що підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом. Враховуючи наведене вище, доходимо висновку, що у разі укладення договору щодо житла, яке перебуває у комунальній чи державній власності, такий договір позначається терміном «договір найму житла» [207]. Подібно до зазначеного, у ст. 61 ЖК УРСР вказується про укладення договору найму житла, якщо воно перебуває у державній чи комунальній власності (державний чи громадський житловий фонд) [62].

Зважаючи на зміст ст.ст. 811-826 ЦК України, можна стверджувати, що законодавець також допускає укладення договору найму житла, що перебуває у приватній власності. Також у ст. 810¹ ЦК України виділено окремий договір найму (оренди) житла – договір оренди житла з викупом.

Поряд із цим, у ст. 150 ЖК УРСР закріплено, що громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд, зокрема здавати в оренду й укласти інші не заборонені законом угоди.

Таким чином, вважаємо, що законодавець в Україні встановлює критерій відмінності між терміном «договір найму житла» та «договір оренди житла» – залежно від того, хто є власником житла: якщо майно перебуває у державній та комунальній власності, укладається договір найму житла; якщо у приватній – як договір найму житла, так і договір оренди житла.

Однак у решті випадків, через відсутність достатніх правових підстав для відмежування договору найму від договору оренди у цивільному праві України, доходимо висновку, що терміни «найм» та «оренда» застосовуються у національному законодавстві як такі, що можуть взаємно замінюватись («договір найму (оренди)», «договір найму будівлі або іншої капітальної споруди», «договір оренди», «договір оренди землі»).

Відповідно до Глави 34 ЦК РФ (частина друга) терміни «договір майнового найму» та «договір оренди» розуміють як рівнозначні. Наприклад, це впливає зі змісту дефініції, закріпленої у ст. 606 ЦК РФ (частина друга), де за договором оренди (майнового найму) розуміють договір, за яким орендодавець (наймодавець) зобов'язується надати орендарю (наймачу) майно за плату в тимчасове володіння і користування або у тимчасове користування [27].

Водночас, подібно до українського законодавства, у РФ відмінними термінами є «договір найму житла» та «договір оренди житла» (Глава 34, 35 ЦК РФ (частина друга)). Критерієм відмежування таких договорів є суб'єкт, що користується житлом. У випадку, якщо користувачем є фізична особа, укладається договір найму житла, а якщо юридична особа – договір оренди житла.

У порівнянні з цивільним правом України та РФ, у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежовує договір найму та договір оренди, про що свідчать § 535 та § 581 НЦК. Так, у § 535 регламентовано, що за договором найму

(«Mietvertrag») наймодавець зобов'язується надати наймачу у користування річ на строк найму. Наймодавець зобов'язаний передати наймачу річ у стані, придатному для користування відповідно до умов договору, і підтримувати її у такому стані протягом строку найму. Він зобов'язаний нести обтяження переданої в найм речі. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату. Поряд із цим § 581 НЦК встановлює, що за договором оренди («Pachtvertrag») орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди користування орендованим предметом та право споживання його плодів, якщо останні можуть бути віднесені до доходу, який отримується при належному веденні господарства. Орендар зобов'язаний вносити орендодавцю обумовлену орендну плату. До оренди, окрім оренди землі, відповідно застосовуються положення про найм, якщо з §§ 582-584b не впливає інше [39, с. 161, с. 196; 229].

Отже, принципова відмінність між договором оренди та договором найму у німецькому цивільному праві полягає не тільки у їх термінологічному позначенні, а й у тому, що, у порівнянні з договором найму, за договором оренди у німецькому цивільному праві орендар може користуватись майном та споживати його доходи, що свідчить про підприємницькі цілі такого договору.

Як правило, договір оренди укладається щодо оренди земель сільськогосподарського призначення [79, с. 19], а договір найму – щодо житла. Відповідно до ст. 1709 ЦК Франції договором майнового найму є договір, за допомогою якого одна із сторін зобов'язується надати у користування іншій стороні певну річ на певний час, за певну ціну, яку ця інша сторона зобов'язується сплатити першій [29, с. 437; 232].

У юридичній літературі вказується, що у французькій правовій термінології кожному виду договору найму відповідає спеціальна назва («bail à loyer» – договір найму будинків та рухомого майна, «bail à cheptel» – договір оренди худоби тощо). Та, зважаючи на відсутність відповідного термінологічного еквіваленту у російській чи українській мові, при перекладі ці спеціальні назви договорів найму втрачаються [29, с. 437]. Також, з огляду, наприклад, на ст. 1711 ЦК Франції, що регламентує договір найму будинку та договір сільськогосподарської оренди, та ст. L 145-1 КК

Франції – «Договір оренди нежитлового приміщення», впевнено стверджувати про термінологічну ідентичність термінів «найм» та «оренда», та договору найму з договором оренди ми не можемо.

Таким чином, у цивільному праві України та РФ у разі виникнення відносин щодо надання у користування житла укладається як договір найму житла, так і договір оренди житла, тоді як у цивільному праві Франції та ФРН – договір найму житла.

Хоча у ЦК України та ЦК РФ не передбачено окремо поняття договору найму (оренди) нерухомого майна, цікавим видається той факт, що § 7 Глави 30 ЦК РФ (частина друга) регламентує окремо договір купівлі-продажу нерухомого майна (договір продажу нерухомості), за яким продавець зобов'язується передати у власність покупця земельну ділянку, будівлю, споруду, квартиру чи інше нерухоме майно (ст. 130 ЦК РФ (частина перша)) [27, ч. 1 ст. 549]. У такий спосіб законодавець звертає увагу на предмет договору та особливості його правового режиму.

Незважаючи на подібність цих двох договірних конструкцій, на відміну від договору купівлі-продажу нерухомого майна (договору продажу нерухомості), законодавець не поєднав різні види договору найму (оренди) нерухомого майна в загальний вид та не відобразив його у ЦК РФ (частина друга).

Водночас, з огляду на викладене, вважаємо, що поняття та загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України можна викласти у окремому параграфі Глави 58 ЦК України. У такому разі, до чинних параграфів про найм (оренду) земельної ділянки та найм будівлі або іншої капітальної споруди слід внести відповідні зміни. Загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна мають передбачити регулювання тих відносин найму (оренди) нерухомого майна, що не представлені у ЦК України (наприклад, найм (оренда) підприємства як єдиного майнового комплексу) (*Додаток В*).

Договір найму (оренди) нерухомого майна укладається щодо особливого майна – нерухомого, правовий режим якого визначається у цивільних кодексах України, РФ, Франції та ФРН.

У ст. 181 ЦК України закріплено, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення. Також режим нерухокої речі може поширюватися на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. До рухомих речей кодекс відносить речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

За первісною редакцією ч. 3 ст. 191 ЦК України, зазначалось, що підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю. Однак 18 жовтня 2018 року у зв'язку з прийняттям Кодексу України з процедур банкрутства до ЦК України було внесено зміни, згідно з якими ч. 3 ст. 191 було виключено.

З огляду на ч. 1 ст. 130 ЦК РФ (частина перша), у російському цивільному праві можна виділити три види нерухомих речей: 1) земельні ділянки; 2) об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їх призначенню неможливо; 3) рухомі за своєю природою речі, які підлягають державній реєстрації, повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Перелік не є вичерпним, оскільки законом до нерухомих речей може бути віднесено й інше майно. Крім того, нерухомими речами є житлові та нежитлові приміщення, а також призначені для розміщення транспортних засобів частини будівель чи споруд (машино-місця), якщо межі таких приміщень, частин будівель або споруд описані у встановленому законодавством про державний кадастровий облік порядку. Згідно зі ст. 132 ЦК РФ (частина перша) нерухомістю також є підприємство в цілому як майновий комплекс.

Загальні положення про нерухоме майно та підстави визнання його таким, чітко визначені у ст.ст. 516-526 ЦК Франції. Відповідно до ст. 517 ЦК Франції майно є нерухомим або за природою, або в силу призначення, або внаслідок предмета, до якого воно належить. Рухома чи нерухома природа речі визначається законом, і згода сторін не може на це впливати.

Відмінним від українського, російського та французького цивільного права є розуміння нерухомого майна у ФРН. Нерухомими речами вважаються земельні ділянки. Будівлі, будови, споруди, багаторічні насадження та інше не є ні

нерухомими речами, ні рухомими. Вони тісно і постійно з'єднані із земельними ділянками, у зв'язку з чим втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речі. Всі ці предмети вважаються земельними ділянками не тільки через норми НЦК про складові речі, але й згідно з прямою вказівкою закону (§ 94 НЦК). Останнє яскраво демонструє принцип єдності об'єкта нерухомості.

Виходячи зі змісту ст. 759 ЦК України, ст. 606 ЦК РФ (частина друга), ст. 1709 ЦК Франції та § 535 та § 581 НЦК, можна стверджувати, що за договором найму (оренди) нерухомого майна наймодавець надає наймачеві майно: 1) у користування; 2) на певний строк; 3) за плату.

М. В. Венецька пропонує поділяти договори у цивільному праві України за такими критеріями: 1) з огляду на розподіл обов'язків між сторонами на: двосторонні та односторонні; 2) з огляду на зустрічне відшкодування: відплатні та безвідплатні; 3) з огляду на момент виникнення договору: реальні та консенсуальні [201, с. 468-469].

Критерії класифікації договорів у цивільному праві України, які запропонувала М. В. Венецька, мають певні вади. Зокрема, у даному випадку мова йде не про зустрічне *відшкодування*, а навпаки – про зустрічне *надання*. Також у цивільному праві договори *укладаються* сторонами, а уже на їх підставі *виникають* правовідносини, права та обов'язки. Саме тому, вищенаведені критерії класифікації цивільно-правових договорів вважаємо науково некоректними.

Договір найму (оренди) нерухомого майна – це поіменований договір, що належить до групи договорів про передачу майна у користування [44, с. 26]; характерними юридичними ознаками якого, незмінними ще з часів римського приватного права, є: консенсуальність, двосторонність, строковість, а також відплатність [59, с. 500-501; 108, с. 570-571; 279, с. 181].

Договір найму (оренди) нерухомого майна прийнято кваліфікувати як консенсуальний договір, що вважається укладеним внаслідок досягнення згоди безвідносно до передачі речі (ст. 759 ЦК України, ст. 606 ЦК РФ (частина друга), § 535, §581 НЦК та ст. 1709 ЦК Франції).

Згідно з ч. 2 ст. 640 ЦК України, якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії. На відміну від наведеного положення, відповідно до ч. 2 ст. 433 ЦК РФ (частина перша) реальним визначається договір, якщо відповідно до закону для укладення договору також необхідний факт передачі майна, договір вважається укладеним з моменту передачі відповідного майна. Тобто договори за ЦК України визнаються реальними, якщо для їх укладення, крім відповіді про прийняття пропозиції від однієї особи іншою, необхідні також *передання майна* або *вчинення іншої дії*, а за ЦК РФ – крім відповіді про прийняття пропозиції від однієї особи іншою, *необхідний факт передачі речі*.

Моментом укладення договору, згідно з ч. 1 ст. 640 ЦК України та ч. 1 ст. 433 ЦК РФ (частина перша), є одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір (оферта), відповіді про прийняття цієї пропозиції (акцепт).

В Україні договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, вважається укладеним з дня такого посвідчення (ч. 3 ст. 640 ЦК України). Наприклад, підлягають нотаріальному посвідченню такі договори найму (оренди): обов'язково – договір найму житла з викупом (ч. 2 ст. 810¹ ЦК України), договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений строком на три роки і більше (ч. 2 ст. 793 ЦК України); необов'язково, за бажанням однієї із сторін – договір найму (оренди) земельної ділянки (ч. 1 ст. 14 ЗУ «Про оренду землі»).

Аналіз положень ч. 3 ст. 433 ЦК РФ (частина перша), ст. 609, ст. 651, ст. 658, ст. 674 ЦК РФ (частина друга); ст. 182, ст. 794 ЦК України (договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки) показав, що договір є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди, і лише для третіх осіб він буде вважатися укладеним з моменту державної реєстрації права користування нерухомим майном. Тобто, у відносинах наймодавця та наймача момент державної реєстрації прав за договором найму (оренди) нерухомого майна не впливає на момент укладення цього договору. Що стосується договору оренди землі за цивільним правом України, то моментом укладення цього договору є

момент досягнення сторонами згоди. Водночас, для третіх осіб він буде вважатися укладеним з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки та державної реєстрації встановлення (скасування) вимоги про нотаріальне посвідчення договору оренди землі [158, ч. 5 ст. 6; ч. 1 ст. 14].

У положеннях НЦК передбачено низку норм, що висвітлюють питання про прийняття пропозиції – момент укладення договору. За загальним правилом, визначеним у § 130 НЦК, будь-яке волевиявлення, у тому числі й акцепт, стають дійсними тоді, коли вони дійдуть до адресата.

Прийняття пропозиції може бути: негайним (§ 147); містити строк (§ 148); заява про прийняття пропозиції може бути отримана із запізненням (§ 149); прийняття пропозиції із запізненням або зі змінами (§150) або без повідомлення (§151); прийняття пропозиції у випадку нотаріального посвідчення (§ 152) та інші.

Схоже до українського, російського та німецького цивільних кодексів, у ЦК Франції містяться норми, присвячені моменту прийняття пропозиції, тобто моменту, з якого договір вважається укладеним (ст. ст. 1115, 1116, 1117 ЦК Франції).

Також ст. 1109 ЦК Франції закріплює, що договір вважається консенсуальним, коли він формується простим обміном згоди, незалежно від способу вираження. У ст. 1119 ЦК Франції встановлюється, що договір вступає в силу, якщо висунуті умови однієї сторони були доведені до відома іншої сторони і вона їх прийняла. Тобто договір вважається укладеним, як тільки акцепт доходить до оферента (ст. 1121 ЦК Франції).

Визнання договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні та РФ консенсуальним чи реальним є предметом багатьох наукових дискусій.

О. О. Отрадна є прихильницею ідеї подвійної природи моменту виникнення договору найму (оренди), тобто за принципом як консенсуальності, так і реальності. На її думку, про це свідчать положення ст. 759 ЦК України, хоча автор не заперечує того, що історично договір оренди завжди був консенсуальним [204, с. 121]. Подібну точку зору висловлювала Ю. В. Паскевич [134, с. 198].

Проте, на наш погляд, найбільш логічними стосовно цього питання є пояснення І. В. Борщевського. У визначенні поняття договору найму (оренди), за

словами вченого, посилення на те, що наймодавець «передає» або «зобов'язується передати» вказують не на момент укладення договору, а на випадки, коли відбувається передача майна: або в момент укладення такого договору («передає»), або після укладення договору («зобов'язується передати»). Така думка знаходить обґрунтування у ст. 765 ЦК України, де регламентовано, що наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму. А у наступній нормі, ст. 766 ЦК України, передбачено відповідальність наймодавця, на випадок невиконання положень ст. 765 ЦК України [5, с. 18].

Подібного висновку дійшла також Т. О. Єрьомкіна. Науковець стверджує, що договір оренди (майнового найму) є консенсуальним, оскільки він вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з його істотних умов, а момент вступу договору в силу, не зв'язаний з передачею орендованого майна орендарю. Саму передачу зданого у оренду майна науковець пов'язує з виконанням орендодавцем уже укладеного і чинного договору. Тому у випадку, коли момент вступу договору в силу збігається з фактичною передачею орендованого майна, можна говорити про особливий порядок укладення договору оренди і про те, що його виконання відбувається у момент укладення, однак це не свідчить про реальний характер такого договору [57, с. 39].

Отже, договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН слід вважати укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції.

Договори в українському, російському та французькому праві є двосторонніми, якщо правами та обов'язками наділені обидві сторони договору, що підтверджується ч. 3 ст. 626 ЦК України, ч. 3 ст. 154 ЦК РФ (частина перша), ст. 1106 ЦК Франції.

На відміну від українського, російського та французького цивільних кодексів, у НЦК поняття двостороннього договору прямо не закріплено. Однак зі змісту § 320 НЦК («Особа зобов'язана за двостороннім договором, може відмовитись від покладеного на неї виконання до здійснення зустрічного виконання, за

виключенням випадків, коли вона зобов'язана надати виконання першою»), впливає його розуміння. Також про взаємні права та обов'язки сторін за договором можемо говорити, з огляду на зміст абз. 2 § 241, § 311 НЦК.

Отже, зважаючи на ст. 759 ЦК України, ст. 606 ЦК РФ (частина друга), ст. 1709 ЦК Франції та §§ 535, 581 НЦК, договір найму (оренди) нерухомого майна є двостороннім, адже права та обов'язки виникають у кожній зі сторін договору, або іншими словами – права однієї сторони договору кореспондують обов'язкам іншої. До обов'язків наймодавця належить передача майна у користування (у тимчасове володіння та користування, або у користування – за російським правом), а обов'язком наймача є внесення орендної плати, у порядку та формі, визначених у договорі.

За критерієм наявності зустрічного надання договір вважається відплатним. За цивільним правом України договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору (ч. 5 ст. 626 ЦК України).

Подібно визначається відплатність й у російському цивільному праві. У ч. 1 ст. 423 ЦК РФ (частина перша) закріплено, що договір, за яким сторона повинна отримати плату або інше зустрічне надання за виконання своїх обов'язків, є відплатним, а ч. 3 цієї норми встановлює, що будь-який цивільно-правовий договір є відплатним, якщо із закону, інших правових актів, змісту або суті договору не впливає інше.

Так, на думку В. М. Суслікова, відповідно до чинного законодавства можна виділити дві основні ознаки відплатного договору: наявність оплати або зустрічного надання [185, с. 50].

У Франції відплатним договором є договір, коли кожна сторона отримує вигоду від іншої в обмін на вигоду, яку вона надає (ст. 1107 ЦК Франції). Як вже зазначалось, у ФРН законодавець фактично не закріплює у НЦК визначення багатьох основоположних понять. Це стосується і відплатності. Разом з тим, зі змісту Частини 3 «Правочини» Книги 1 «Загальна частина» можна зробити висновок, що взаємні зобов'язання сторін полягають у здійсненні хронологічно визначених дій, таких як внесення плати або іншого зустрічного надання.

Таким чином, договори найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН вважаються відплатними, оскільки з моменту укладення договору та прийняття майна, у наймача виникає обов'язок вносити за користування ним плату.

Також договір найму (оренди) у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є строковим, оскільки наймодавець передає майно наймачу у користування на певний строк, після перебігу якого воно підлягає поверненню. У законодавстві визначено, що договір укладається на строк, що встановлений у договорі, а, якщо строк найму не встановлений – договір найму вважається укладеним на невизначений строк (ст. 759, ст. 763 ЦК України, ст. 606, ст. 610 ЦК РФ (частина друга), ст. 1709, ст. 1736, 1737 ЦК Франції та § 535, §581, §550, §585а НЦК).

З огляду на проведений нами аналіз, доходимо висновку, що поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН можна визначати у таких значеннях: як домовленість, як юридичний факт, як правовідношення.

Враховуючи концептуальні основи, на яких базується вчення про договір у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, можна стверджувати, що в усіх зазначених країнах договір найму (оренди) нерухомого майна розглядається як один із різновидів договору найму (оренди), а не як самостійний договірний тип. При цьому поняття даного договору визначається через родові поняття «домовленість сторін». Також у визначенні конкретизуються зміст цієї домовленості (сторони домовляються про передачу у тимчасове користування нерухомого майна за плату) та цілі, задля яких вона досягається (встановлення, зміна або припинення цивільних прав та обов'язків).

1.2 Види договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

Вивчаючи історико-правові аспекти формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН, ми

звертали увагу на роль римського приватного права у формуванні зазначених уявлень. Досліджуючи види договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві вказаних країн, варто згадати, що питання про види договору найму у римському приватному праві вивчалось в юридичній літературі такими вченими, як: Б. Віншейд [18, с. 358]; Г. Дербург [47, с. 288]; Л. М. Загурський [63, с. 431-432]; І. Б. Новицький, І. С. Перетерський [166, с. 361]; М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський [8, с. 380]; О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов [136, с. 398-388]; В. М. Крижна [129, с. 164] та ін.

Не заперечуючи важливість проведених досліджень, все ж вимушені констатувати, що отримані вказаними авторами результати (в частині питання, що є предметом дослідження у даному підрозділі дисертації) мають переважно історіографічне значення.

Питання про види договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН логічно розпочати зі з'ясування загальних критеріїв класифікації, систематизації цивільно-правових договорів у цивільному праві країн, що досліджуємо.

Про важливість системності договірних прав висловлювався Ю. В. Романець, на думку якого, «будь-який новий вид договору характеризується не тільки новою, не відображеною в ЦК, ознакою, але й ознаками, що вже обумовили правове регулювання. Тому, на основі системного аналізу таких договорів необхідно виділяти ці ознаки і розглядати питання про застосування, обумовлених ними правових норм» [168, с. 7].

Л. К. Веретельник вказує на те, що при вивченні проблем систематизації договорів у цивільному праві важливим є дотримання термінологічної властивості й недопущення пересікання різних класифікаційних критеріїв [15, с. 180].

У доктрині цивільного права України та РФ традиційно використовуються два способи класифікації договорів – дихотомія та направленість зобов'язання, яке породжується договором.

Дихотомічний спосіб класифікації договорів передбачає можливість їх поділу за всіма тими підставами, за якими проводиться поділ на види правочинів у цілому, і

ґрунтується на виділенні певного дихотомічного (тобто поділ на два протилежні за значенням елементи) критерію поділу, як наприклад: 1) розподіл прав та обов'язків між сторонами виокремлює односторонні та двосторонні договори; 2) наявність зустрічного надання – відплатні та безвідплатні; 3) момент виникнення договору – консенсуальні та реальні [50, с. 322-323]. Подібна класифікація притаманна й цивільному праву Франції та ФРН [214, с. 172-173; 282, с. 349-351].

Даніель Мейнгі (Daniel Mainguu) звертає увагу на те, що після реформи договірної права Франції 2016 року у ст.ст. 1105-1111-1 ЦК Франції запроваджують певні ідентифікації в класифікаціях договорів, частина з яких відображалась й у попередній редакції ст. 1102 та інших статтях кодексу.

Взагалі, як вказує вчений, з'явилися нові класифікації договорів, такі як: договори рамкові, приєднання, договори миттєвого виконання або з послідовним виконанням [260, с. 42-44].

О. О. Грін наводить такі варіанти поділу договору на: відплатний та безвідплатний, реальний та консенсуальний, основний та попередній, каузальний та абстрактний, багатосторонній та двосторонній, усний, письмовий (у простій письмовій формі та нотаріально посвідчений) та змішаний (нікчемний та заперечний), односторонній та двосторонній, основний та акцесорний, на користь контрагентів та на користь третьої особи, речовий та зобов'язальний, умовний (з відкладальною обставиною та зі скасувальною обставиною) та безумовний, повністю недійсний та недійсний в окремій частині, односторонній обов'язковий (публічний) та двосторонній обов'язковий, приєднання та розроблений обома сторонами, правомірний та неправомірний та інші [44, с. 27-28].

Як вірно зазначає В. Г. Олюха, групування за допомогою дихотомії здійснюється з використанням однієї істотної для характеристики договорів ознаки, що дозволяє повно дослідити її прояв в різних за правовою природою типах двосторонніх правочинів. У результаті, всередині утвореної групи елементи, що увійшли до неї, не мають структурних зв'язків між собою, як не мають його між собою й різні дихотомічні пари. Крім того, вивчення договорів у єдності стійких

взаємозв'язків окремих складових елементів можливе тільки при структурно-системному підході до їх класифікації [126, с. 88-90].

Відмінним від дихотомічного критерію є спосіб класифікації договорів, що використовує як свою підставу ознаку направленості зобов'язання, яке породжується договором або ознакою мети договору. Такий спосіб класифікації договорів має вирішальне значення, як у теоретичному, так і в практичному плані, та визначає систему договірних права, зокрема систему (послідовність) розташування договірних інститутів у цивільних кодексах.

Цивільні кодекси України, РФ та ФРН, як вже зазначалося, побудовані за пандектною системою, що структурно передбачає поділ кодексу на загальну та особливу частини, де в останній відтворені договірні типи та види. У порівнянні з цивільними кодексами зазначених країн, ЦК Франції має в основі інституційну систему, за якою кодекс ділиться не на частини, а на Книги з титулами. Договори представлені у Книзі Третій ЦК Франції.

ЦК України класифікує договори за їх юридичною направленістю (юридичним змістом) і розміщує їх у особливій частині у такій послідовності: 1) договори, направлені на передачу майна у власність або інше речове право (глави 54-57); 2) договори, направлені на передачу майна в користування (глави 58-60); 3) договори, направлені на встановлення зобов'язань із виконання робіт (глави 61-62); 4) договори, направлені на встановлення зобов'язань із надання фактичних послуг (глави 67, 71-74); 5) договори, направлені на встановлення зобов'язань з вчинення юридичних і фактичних послуг (глави 68-70); 6) договори, направлені на реалізацію виключних прав (глави 75-76); 7) договори, направлені на встановлення зобов'язань з надання фінансових послуг (глави 67, 71-74); 8) договори, направлені на досягнення спільної мети – простого товариства (глава 77); 9) договір стосовно розпорядження майном на випадок смерті – спадковий договір (глава 90) [50, с. 323].

Опираючись на правовий результат, на досягнення якого спрямовані цивільно-правові договори, що висвітлені у ЦК РФ (частина друга), можна виділити наступні групи (типи) договорів: 1) договори, направлені на передачу майна, які у свою чергу включають договори на передачу майна у власність (глави 30-32) та передачу майна

у користування (глави 34-36); 2) договори, направлені на виконання робіт (глави 37, 38); 3) договори, направлені на надання послуг (глави 39-53); 4) договори, направлені на передачу інтелектуальних прав (глава 54). Особливу групу складають договори, що спрямовані на створення об'єднань (глава 55) [40, с. 18-19].

У німецькій правовій доктрині, на відміну від української та російської, цивільно-правові договори поділяють на: зобов'язальні, речові, шлюбно-сімейні та спадкові, а за змістом зобов'язань – договори про остаточну передачу майнових благ (купівля-продаж, дарування), про надання у користування (найм, оренда, лізинг), про виконання робіт (трудоий, підряд, туристичний), про об'єднання суб'єктів (спільну діяльність) та ін. [214, с. 174].

Також у юридичній німецькій літературі зазначається, що конкретні випадки договорів містяться у Особливій частині НЦК, які прийнято поділяти на чотири види, зважаючи на їх модельний характер для договірного права в цілому: договір купівлі-продажу (§ 433 НЦК), договір на виконання робіт (підряд, § 631 НЦК), договір про надання послуг (§ 611 НЦК) та договір найму, оренди (§ 535 НЦК) [282, с. 493].

Поряд із цим, цивілістична наука Франції не містить офіційної чи остаточної класифікації спеціальних договорів. Їх є кілька, і ці класифікації перетинаються. Так, наприклад, однією із наведених у юридичній літературі є класифікація договорів на: кредитні договори (грошова позика, обмежений кредит або лізинг), залежно від того, направлені вони (бізнес-контракт) чи ні (позиковий договір) на прибуток, або просто договори про передачу (договір купівлі-продажу) [257].

Подібно до України, РФ та ФРН, цивільно-правові договори, що представлені у ЦК Франції, можна розглядати як такі договори, що направлені на: 1) передачу майна у власність – купівля-продаж, міна; 2) передачу майна у користування – найм, оренда, позичка; 3) виконання робіт – підряд на капітальне будівництво; 4) надання послуг – зберігання і секвестр, доручення та інші [29, с. 418-501].

Цікаво, що значна частина договорів у Франції, що укладаються від імені органів державного управління, незважаючи на те, що до них застосовуються норми цивільного і торгового права, вважаються адміністративними договорами, оскільки

вони мають певні особливості. Судовою практикою виявлено два критерії кваліфікації договору як адміністративного: якщо договір містить особливі умови, що виходять за рамки приватного права, та (або) якщо мета договору полягає у здійсненні публічної служби. Договір є адміністративним навіть у тих випадках, коли він укладається між двома приватними особами, одній із яких делеговано здійснення публічної служби [52, с. 52].

У вітчизняній та російській науковій цивілістичній літературі існує низка точок зору вчених з питань класифікації цивільно-правових договорів у цивільному праві.

Так, наприклад, за універсальними критеріями класифікації цивільно-правових договорів можна поділити на дві великі групи: одноступеневі і багатоступеневі, які, відповідно, передбачають їх одноразовий і багаторазовий поділ. Класифікації договорів, що передбачають багаторазовий поділ, будуються за економічним чи юридичним критерієм або у поєднанні того й іншого (комбінований економічно-юридичний критерій класифікації) [50, с. 334].

Прихильником останнього був відомий радянський цивіліст О. С. Іоффе, який на основі використання комбінованого класифікаційного критерія, що поєднує економічні і відповідні юридичні ознаки, виділяв одинадцять груп зобов'язань, з яких перших дев'ять мають договірний характер, тобто опираються на договір як єдиний юридичний факт або один із таких юридичних фактів, що породжує зобов'язання: 1) зобов'язання щодо оплатної реалізації майна (купівля-продаж, поставка, державна закупівля сільськогосподарської продукції, міна, довічне утримання); 2) зобов'язання щодо оплатної передачі майна у користування (майновий найм, найм житлового приміщення); 3) зобов'язання щодо оплатної передачі майна у власність або у користування (дарування, позичка); 4) зобов'язання щодо виконання робіт (підряд, підряд на капітальне будівництво); 5) зобов'язання щодо надання послуг (доручення, комісія, зберігання, експедиція); 6) зобов'язання щодо перевезення (залізничне, морське, річкове, повітряне, автомобільне перевезення, буксування морське та річкове); 7) зобов'язання щодо кредитів і розрахунків (позика, банківське кредитування, розрахунковий і поточний рахунки,

розрахункові правовідносини, чек, вексель); 8) зобов'язання щодо страхування (майнове страхування, особисте страхування); та 9) зобов'язання щодо спільної діяльності (спільна діяльність громадян, спільна діяльність «соціалістичних організацій») [70, с. 24-25].

Прикладом багатоступеневої класифікації також є відповідний науковий доробок М. І. Брагінського та В. В. Вітрянського, які об'єднують договори у певні групи, що на кожному наступному рівні відображають особливості попередніх. На першому рівні всі договори поділені на чотири групи (типи) за їх метою: 1) спрямовані на передачу майна; 2) спрямовані на виконання робіт; 3) спрямовані на надання послуг; 4) спрямовані на заснування різноманітних утворень. На другому рівні кожна з цих груп поділена на підрівні за притаманними їм критеріями та особливостями [10, с. 38-39].

Б. М. Гонгало зазначає, що договори, залежно від об'єкта та змісту правових відносин, що виникають із договору, прийнято поділяти на майнові та організаційні. Майновим є договір, на підставі якого виникає майново-правовий зв'язок (майнові відносини). Таких договорів більшість: купівля-продаж, міна, дарування, оренда. Організаційний договір спрямований на те, щоб забезпечити виникнення у майбутньому майнових відносин, упорядкувати їх [30, с. 171].

Серед майнових договорів, відповідно до характеру і спрямованості дій сторін, Є. В. Суханов виділяє три основні види: на передачу майна, виконання робіт та надання послуг. Автор стверджує, що інколи договірні види визначаються більш розгорнуто [32, с. 46].

За ознакою спрямованості цивільно-правового результату, О. О. Красавчиков поділяє зобов'язання на такі, що: спрямовані на передачу майна; спрямовані на надання послуг; спрямовані на виконання робіт; спрямовані на передачу грошей [90, с. 127].

В. В. Луць, поклавши в основу класифікації правовий наслідок (мету) договорів, запропонував виділяти такі групи цивільно-правових договорів: про передачу майна у власність, повне господарське відання або оперативне управління (купівля-продаж, поставка, контракція, позика, міна (бартер), постачання

енергетичних ресурсів); про передачу майна у тимчасове користування (майновий найм, оренда, лізинг, прокат); про виконання робіт (підряд, будівельний підряд, на виконання проектних і пошукових робіт, на проведення аудиту); про надання послуг (транспортні договори, доручення, комісія, зберігання, консигнація, кредитний договір, факторинг, страхування підприємницьких ризиків); про передачу результатів інтелектуальної діяльності (ліцензійні договори, договори на передачу науково-технічної продукції, комерційна концесія); про спільну діяльність (засновницький договір, договір простого товариства, угоди про науково-технічне співробітництво); забезпечувальні договори (договори застави, поруки, гарантії, завдатку, притримання) [100, с. 63].

Отже, з огляду на викладене, доходимо висновку, що договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є поіменованим підвидом договорів найму (оренди), що входять до типу договорів про передачу майна у користування.

С. І. Шимон, досліджуючи питання класифікації договорів у цивільному праві Франції та ФРН, влучно звернула увагу на те, що норми про договори у французькому та німецькому цивільних кодексах розміщені не у систематизованому вигляді у главах: про угоди, зобов'язання та окремі види договорів [214, с. 170].

На противагу висловленому, положення про договір у ЦК України та ЦК РФ (наприклад, Глави 52, 53 Розділ 2 «Загальні положення про договір», Глава 58 «Найм (оренда)», Глава 59 «Найм (оренда) житла» – в Україні та Глави 27, 28, 29, Підрозділу 2 «Загальні положення про договір», Глава 34 «Оренда», Глава 35 «Найм житлового приміщення» – у РФ), розташовані у загальних положеннях про договір, а кожний договірний вид розміщено у певному систематизованому порядку.

ЦК України окремо виділяє у Главі 58 § 1 «Загальні положення про найм (оренду)», що застосовується до всіх видів договорів найму (оренди), у частині їх нерегульованості спеціальними параграфами. Аналогічний підхід простежуємо й у ЦК РФ (частина друга) (§ 1 Глави 34). Важливим є те, що вибір правового регулювання орендних відносин залежить від того, який режим права (приватного,

державного чи комунального (муніципального)) поширюється на об'єкт, що передається за договором найму (оренди) нерухомого майна у користування.

Глава 58 ЦК України, яка регламентує договір найму і його окремі види, будується за принципом, згідно з яким щодо окремих видів договору найму визначається набір характерних особливостей (кваліфікуючих ознак), що виділяють відповідний договір в окремий вид найму або в найм окремого виду майна при збереженні з договором найму відносин роду і виду. Так, договір прокату, договір найму земельної ділянки, договір найму будівлі, договір найму транспортного засобу, договір лізингу, договір найму житла є меншими за обсягом (видовими) поняттями, які підпорядковуються більшому за обсягом (родовому) поняттю – «договір найму (оренди)» [195, с. 55].

З огляду на предмет договору найму (оренди), що передається у тимчасове користування, пропонуємо розглядати такі види договору найму (оренди) рухомого майна: договір прокату (§ 2 Глави 58 ЦК України); найм (оренда) транспортного засобу (§ 5 Глави 58 ЦК України); лізинг (§ 6 Глави 58 ЦК України); а також такі види договору найму (оренди) нерухомого майна: договір найму (оренди) земельної ділянки (§ 3 Глави 58 ЦК України); договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (§ 4 Глави 58 ЦК України) та в окремих випадках – лізинг (§ 6 Глави 58 ЦК України). Також кодекс виділяє ще один вид договору найму нерухомого майна – найм (оренда) житла (Глава 59 ЦК України).

Деякі із зазначених видів договору найму (оренди) нерухомого майна також передбачені у спеціальних нормативно-правових актах України. Так, наприклад: договір найму (оренди) житла закріплено у ЖК УРСР; договір найму (оренди) земельної ділянки – у ЗК України та ЗУ «Про оренду землі»; договір найму соціального житла – у ЗУ «Про житловий фонд соціального призначення».

Також слід звернути увагу на те, що, зважаючи на форму власності, у якій перебуває об'єкт оренди, окремо у законодавстві України виділяються договори найму (оренди) нерухомого майна, що перебуває у приватній, державній та комунальній власності.

Варто звернути увагу на те, що у цивільному праві України оренда підприємства як єдиного майнового комплексу є особливим видом договору найму (оренди) нерухомого майна. Як зазначалось раніше, ч. 3 ст. 191 ЦК України підприємство як єдиний майновий комплекс визнавалось нерухомістю. Однак у 2018 році у зв'язку з прийняттям Кодексу України з процедур банкрутства до ЦК України було внесено зміни, згідно з якими частина третя даної норми була скасована. Правове регулювання цього виду договору сьогодні здійснює ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р.

На відміну від ЦК України, у ЦК РФ (частина друга) не застосовується єдиний класифікаційний критерій щодо договорів, які вивчаються, тому, якщо найм транспортних засобів, будівель та інших капітальних споруд виділяється залежно від виду об'єкта (предмета) оренди, то прокат – виходячи із споживчого характеру договору для орендаря (та підприємницького – для орендодавця). Фінансова оренда (лізинг) виділена, з огляду на складну структуру відносин, які виникають в її межах, та особливу ціль фінансування, що властива цьому договору [37, с. 208].

Т. О. Єршомкіна зазначає, що у Главі 34 ЦК РФ (частина друга) виділено комплекс загальних норм, дія яких поширюється на всі види оренди. Поряд із цим введено норми спеціального регулювання окремих її видів: прокату, оренди транспортних засобів, оренди будівель і споруд, оренди підприємств, фінансової оренди – лізингу [57, с. 45].

Подібно до України, ЦК РФ (частина друга) у Главі 35 передбачає найм житлового приміщення.

Як вказує Б. М. Гонгало, всі договори оренди можна класифікувати на договори оренди, що регулюються тільки загальними правилами про оренду, та договори оренди, які підпадають під регулювання як загальними, так і спеціальними нормами. У цьому сенсі, спеціальні норми можуть міститись, звісно, не тільки у ЦК РФ, але й у інших нормативних актах, наприклад, у ЗК РФ, ЛК РФ. Типізацію спеціальних видів оренди здійснює законодавець. Водночас це не є класифікація, адже в основі лежать різні критерії. Так, виділення оренди будівель, споруд, підприємств зумовлено специфікою об'єкта оренди, прокату – специфікою і

предмета, і суб'єктного складу, а лізингу – перш за все, специфікою змісту [35, с. 238].

У ході дослідження різновидів договору найму (оренди) нерухомого майна у Главі 34 ЦК РФ (частина друга) не виявлено договору оренди земельних ділянок, тоді як у ЦК України цей договір займає окреме місце у § 3 Глави 58 ЦК України.

Про користування земельними ділянками йдеться у Главі 17 ЦК РФ (частина перша) (ст. 264 та ст. 280), а спеціальне правове регулювання передбачене у ЗК РФ (Глава IV, яка присвячена різним видам користування землею) та ФЗ РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Як і в Україні, у РФ договір найму (оренди) нерухомого майна, що перебуває у державній та муніципальній власності, підлягає спеціальному регулюванню. Так, особливості укладення таких договорів визначені у ст. 17.1. ФЗ РФ «Про захист конкуренції» та у Наказі Федеральної антимонопольної служби від 10 лютого 2010 року № 67 «Про порядок проведення конкурсів або аукціонів на право укладення договорів оренди, договорів безоплатного користування, договорів довірчого управління майном, інших договорів, які передбачають перехід прав стосовно державного або муніципального майна, і переліку видів майна, щодо якого укладення зазначених договорів може здійснюватися шляхом проведення торгів у формі конкурсу». Тобто, на відміну від України, де порядок укладення договору найму (оренди) нерухомого майна державної та комунальної власності регулюється спеціальним ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р., у РФ відповідні норми закріплено у положеннях ст. 17.1. ФЗ «Про захист конкуренції» [193].

Підлягають спеціальному правовому регулюванню у РФ також, наприклад, договір соціального найму та найм житлового приміщення житлового фонду соціального використання (далі – некомерційний найм), що об'єднані у ст. 672 Глави 35 ЦК РФ (частина друга) «Договір найму житлового приміщення у житловому фонді соціального користування». Даний договір не може оцінюватися як загальний договірний тип для договорів соціального та некомерційного найму, оскільки як у ЦК РФ, так і в ЖК РФ не передбачено загальних положень, які б

застосовувались до них. Назва ст. 672 ЦК РФ (частина друга) обумовлена вказівкою на житловий фонд соціального використання, із якого житло передається за договором соціального та некомерційного найму. Саме належність об'єктів, що передаються за цими договорами, до житлового фонду є ключовою ознакою, що відособлює їх від інших видів договорів про передачу житла у тимчасове користування. Регулювання відносин соціального найму здійснюють статті Глави 35 ЦК РФ (частина друга). Решта норм, згідно з ч. 3 ст. 672 ЦК РФ (частина друга) застосовується у разі, якщо інше не передбачено житловим законодавством. Регулювання відносин некомерційного найму міститься у ч. 1 та ч. 2 ст. 678, ч. 3 ст. 681 та ст. 686 ЦК РФ (частина друга). Що стосується ЖК РФ, то договір соціального найму передбачений у Главах 7, 8, а договір некомерційного найму – у Главах 8.1., 8.2. [61].

Таким чином, положення ЦК України та ЦК РФ (частина друга) та спеціальних нормативно-правових актів виділяють кілька видів договору найму (оренди) нерухомого майна, основними з яких є: найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм земельних ділянок, найм (оренда) житла, оренда підприємства як єдиного майнового комплексу.

Сучасне розуміння приватного права визначається традицією континентального європейського права розглядати систему права на основі дуалістичного принципу, який передбачає основний поділ права на приватне та публічне. Поряд із дуалізмом права, що притаманний вітчизняному праву та праву Франції та ФРН, розрізняють також дуалізм приватного права, що передбачає існування двох незалежних, паралельно існуючих, систем приватного права – цивільного і торгового. Останній отримав назву «класичний дуалізм» і, на думку фахівців, вже не існує [102, с. 26, с. 32-34].

Водночас, основним джерелом регулювання відносин за договором найму (оренди) нерухомого майна у розглянутих країнах є цивільні кодекси (наприклад: §§ 535-597 НЦК; ст.ст. 1708-1778 та ст.ст. 1800-1831 ЦК Франції).

Договір найму, згідно з § 535 НЦК («Mietvertrag»), охоплює використання тілесних речей, як рухомих, так і нерухомих, за винагороду. Якщо право

користування об'єктом включає право на майно та споживання плодів цього майна (відповідно до § 99 НЦК плодами визначаються у буквальному розумінні плоди, наприклад, фруктового саду або дивіденди від акцій), тоді діють норми § 581 та інші, що містять спеціальні правила для цих договорів («Pachtverträge»).

У НЦК щодо цього виду договору містяться досить детальні правила. Це пов'язано з тим, що у 2001 році відбулася реформа зобов'язального права (Закон ФРН «Про реорганізацію, спрощення та реформування законодавства про найм» від 19 червня 2001 року (Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts; BGBl. I, 2001 S. 1149), на підставі якої до НЦК були включені норми, що раніше перебачались спеціальними статутами [282, с. 149].

У Франції існує два види договору найму (оренди): найм речей (майновий найм) та найм робіт. Разом з тим, такий поділ оцінюємо як застарілий, адже кодекс приймався досить давно і до цього часу зберіг норми, що не відповідають сучасним реаліям.

У порівнянні з ЦК України, ЦК РФ та НЦК, найм робіт, іншими словами – договір про виконання робіт, виступає окремим, відмінним від договору найму (оренди), договірним типом.

ЦК Франції виділяє такі види майнового найму: найм будинків та сільськогосподарського майна, найм житлових приміщень, сільськогосподарська оренда (Глава II). Глава IV виділяє договір найму худоби, який також має види: простий або звичайний найм худоби, найм худоби на «іспольних» засадах, договір найму худоби з фермером або орендодавцем-іспольником, і останній, четвертий – договори, що помилково іменуються наймом худоби [29, с. 437-448, с. 454-459].

Звертаємо увагу на те, що внаслідок зближення статей 1709, 1711 та ст. 1713 ЦК Франції виникла ситуація, згідно з якою загальні правила, що застосовуються до найму нерухомого майна, також застосовуються до найму рухомого майна.

Французькі вчені Філіп Маларі (Philippe Malaurie), Лоуренс Айнес (Laurent Aynes) та П'єр-Ів Готьє (Pierre-Yves Gautier) до договорів найму нерухомого майна відносять: договір оренди житла (baux d'habitation), договір професійної оренди

(baux professionnels), договір комерційної оренди (baux commerciaux) та договір сільської оренди (baux ruraux) [268, с. 331-333].

У Франції найм житлових приміщень розглядається як оренда житлових або професійних приміщень змішаного користування, які є основним місцем проживання орендаря, а також гаражів, паркувальних майданчиків, садів та інших приміщень, що здаються в оренду до речі – основного приміщення, тим же орендодавцем [269, с. 43]. Під основним місцем проживання розуміють житло, зайняте щонайменше вісім місяців на рік, за винятком професійних зобов'язань, стану здоров'я чи форс-мажорних обставин, або орендарем, або одним із подружжя, або залежною особою в сенсі Кодексу про будівництво та житло [266, ст. 2].

Окремо зазначимо, що чинний КК Франції [233], який поширює свою дію на сферу комерційної діяльності, містить такий вид оренди, як комерційна оренда [85, с. 88-94], або іншими словами – оренда нежитлових приміщень.

Правове регулювання сільськогосподарської оренди і окремих її видів у французькому праві здійснюється спеціальними положеннями, передбаченими у IV Книзі СК Франції.

Залежно від предмету у ФРН виділяють договір найму і його різновид – договір оренди. Відмінність між майновим наймом та орендою відповідно до теорії німецького права та законодавства полягає у сукупності переданих прав [175, с. 34-35].

Частково увагу цьому питанню приділяв А. В. Грибанов. На його думку, право ФРН проводить розмежування між двома видами майнового найму (оренди): звичайний договір майнового найму, за яким надається майно у тимчасове користування за плату («Mietvertrag»), і договір оренди речі, що приносить плоди, за яким на оплатних засадах переноситься не тільки право користування річчю, але і право вилучення із неї прибутків («Pachtvertrag») [41, с. 363].

З огляду на зміст параграфів НЦК, можна виділити такі види найму нерухомого майна: договір найму житлових приміщень (§ 549), найм службових квартир (§ 576-576b), найм земельних ділянок (абз. 1 §578), найм нежитлових приміщень (абз. 2 § 578) та найм зареєстрованих суден (§ 578a).

Зокрема, зазначений кодекс виділяє договір оренди та його підвид – договір оренди землі. Різниця між ними полягає у тому, що за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди користування орендованою річчю і отримання від неї плодів, якщо останні за правилами належного ведення господарювання повинні розглядатись як дохід. А за договором оренди землі, відповідно, в оренду здається земельна ділянка разом з житловими і господарськими будовами, призначеними для її господарського використання (підприємства), або земельна ділянка без таких будов, що здається переважно для ведення сільського господарства. При цьому під сільським господарством слід розуміти обробку землі або пов'язане із землекористуванням утримання тварин з метою отримання продуктів рослинництва або тваринництва, а також садівництва. У німецькому цивільному праві також передбачена оренда лісогосподарської земельної ділянки (абз. 3 § 585 НЦК) [39, с. 196, 198].

Договір оренди підприємства у німецькому праві є різновидом договору оренди речі, що приносить плоди і регулюється §§ 581-584b, а також правилами про договір найму. У разі, якщо підприємство здійснює діяльність у сільськогосподарській сфері, тоді це різновид договору оренди, закріплений у §§ 585-597 НЦК.

Зважаючи на викладене, доходимо висновку, що, на відміну від НЦК та ЦК РФ, ЦК України не передбачає окремо такого виду договору, як найм (оренда) підприємства як єдиного майнового комплексу. Водночас, відносини за даним договором регулювалися ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 1992 р. Так само вони підпадають під дію норм ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р., ч. 7 ст. 2 якого встановлює: «Оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди» [156].

Щодо цього, О. В. Остапчук писав, що питання поширення норм ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» на відносини оренди щодо приватного майна у судовій практиці вирішуються неоднозначно. Автор пропонував внести зміни до вищезазначеного Закону та передбачити, що відносини оренди приватного

майна регулюються ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» тільки у разі, якщо це передбачено договором оренди [132, с. 40-41].

У цілому ми погоджуємось із названим автором та вважаємо, що застосування норм вказаного Закону до відносин оренди підприємства саме приватної власності породжує низку правових «небезпек»: по-перше, частина сьома статті 2 цього Закону за змістом суперечить назві Закону – Закон України «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. – який покликаний врегульовувати орендні відносини саме державного та комунального майна; по-друге, внаслідок колізії норм ЦК та ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. відбувається неоднакове застосування судами законодавства про оренду у справах, предметом яких є спір щодо таких відносин; по-третє, правові режими публічної (державної чи комунальної) та приватної власності є відмінними; по-четверте, поширення таких норм на відносини оренди приватного майна стримують їх розвиток, гальмують процедуру укладення, виконання договору тощо; по-п'яте, таке законодавче рішення не відповідає сучасним умовам та є застарілим.

Слід зазначати, що у 2017 році була здійснена спроба внести зміни до законодавства у цьому контексті. Так, Проектом Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення регулювання орендних відносин у сфері господарювання № 7192 від 10 жовтня 2017 року пропонувалось частину п'яту статті 1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 1992 р. викласти у такій редакції: «Дія цього Закону не поширюється на відносини оренди майна інших форм власності, якщо інше не передбачено договором оренди» [151]. Та проект так і не було ухвалено.

Ми вважаємо, що вказані пропозиції не вирішили б проблему правового регулювання тих орендних відносин, що не представлені у цивільному законодавстві, у тому числі йдеться про договір найму(оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу.

З метою вирішення подібних проблем І. В. Борщевський та В. Я. Романів пропонували цей вид договору найму (оренди) нерухомого майна закріпити окремим параграфом у Главі 58 ЦК України [5, с. 183; 169, с. 116].

Отже, з огляду на досвід ФРН (§§ 581-584b, §§ 585-597 НЦК) та РФ (§ 5 у ст.ст. 656-664 ЦК РФ (частина друга)), вважаємо, що правове регулювання відносин, що виникають на підставі договору найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу, в Україні мають здійснювати положення ЦК України. Тому Главу 58 ЦК України пропонуємо доповнити (про це йшлося також у п. 1.1. цього Розділу) параграфом про загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу (*Додаток В*).

Отже, проведене нами дослідження підтверджує, що договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є підвидом договору про найм (оренду), що, своєю чергою, є видом договорів про передачу майна у користування. Серед найпоширеніших різновидів договору найму (оренди) нерухомого майна в українському, російському, французькому та німецькому цивільному праві можна виділити такі: договір найму (оренди) житла, договір найму (оренди) нежитлових приміщень, договір найму (оренди) земельних ділянок, у тому числі, земель сільськогосподарського призначення, договір оренди підприємства, та у окремих випадках – договір лізингу.

1.3 Зміст договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

У цивілістичній доктрині вживаються два поняття: «зміст договору» та «зміст зобов'язання», значення яких необхідно розмежовувати.

Оскільки зобов'язання – це правовідношення, в якому одна сторона зобов'язана вчинити на користь другої сторони певну дію або утриматись від вчинення певної дії, а друга сторона має право вимагати від першої виконання свого обов'язку, то «зміст зобов'язання» розкривається через права та обов'язки його учасників, визначені умовами договору [56, с. 110; 101, с. 125]. Отже, зміст зобов'язання, що виникає на підставі договору найму (оренди) нерухомого майна, розкривається через права та обов'язки учасників, визначені умовами договору.

Що стосується значення «зміст договору», то він визначається як сукупність його умов, сформованих сторонами договору або таких, що випливають із закону, на якому укладення договору засноване [70, с. 27].

Законодавець у статті 628 ЦК України встановлює, що зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Подібно до ЦК України, зміст договору визначається у ч. 4 ст. 421 ЦК РФ (частина перша). Так, умови договору визначаються на розсуд сторін, крім випадків, коли зміст відповідної умови передбачено законом чи іншими правовими актами.

Як відомо, найважливішими є істотні умови договору, оскільки від їх узгодження залежить визнання договору укладеним чи ні.

Положення ч. 1 ст. 638 ЦК України та ч. 1 ст. 432 ЦК РФ однаково визначають, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору, таких як предмет договору, та умов, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усіх тих умов, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Хоча окремі вчені вважають, що подібний спосіб визначення істотності умов договору не можна визнати коректним, оскільки «ніхто не може бути впевненим в списку істотних умов того чи іншого договору» [78, с. 22].

На відміну від ЦК України та ЦК РФ, ані у ЦК Франції, ані у НЦК законодавець не визначив, що слід розуміти під змістом договору, а також, які умови визначаються істотними для договорів. Проте на доктринальному рівні у цивільному праві Франції та ФРН зміст договору розглядають саме як сукупність дій, які боржник зобов'язаний виконати або утриматись від них на користь кредитора, що, іншими словами, становить сукупність обов'язків сторін договору. Саме ці обов'язки відображаються в умовах договору [214, с. 175-176].

Водночас, на підставі аналізу положень ЦК Франції (ст. 1186 та норм Титулу III «Джерела зобов'язань», Титулу IV «Загальна система зобов'язань») та § 154 НЦК, можна дійти висновку, що договір у німецькому та французькому цивільному

праві вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх обов'язкових умов договору.

У юридичній літературі умови договорів, як правило, поділяються на три види: істотні, звичайні та випадкові [69, с. 30-31; 5, с. 21; 214, с. 176; 135, с. 39; 31, с. 446]. Перші з них, як вже зазначалось, мають найважливіше значення.

Як відомо, більшість цивільно-правових норм про договори мають диспозитивний характер. М. І. Брагінський звертає увагу на те, що з моменту укладення договору диспозитивна норма, якщо інше не передбачено у ній, є таким же абсолютним, без винятків, регулятором поведінки сторін, як і норма імперативна. При цьому, одні умови стають істотними в силу обов'язкової для сторін імперативної норми, яка вимагає їх погодження, другі – в силу того, що сторона скористалась наданою диспозитивною нормою можливістю, треті – в силу самого характеру відповідної договірної моделі, а четверті – завдяки визнаній однією із сторін необхідності включення їх у договір [6, с. 300-303]. До такої позиції схиляється й М. М. Сібільов [205, с. 96-97].

До цього часу у цивілістичній науці України та РФ, з огляду на неоднозначне тлумачення законодавства, існує проблема відсутності єдиного підходу до визначення істотних умов договору.

Так, наприклад, С. І. Шимон істотними називає такі умови, без яких неможливе існування договору. Наприклад, у договорі майнового найму обов'язково повинна бути вказана річ, яка передається у користування. Безперечно, істотними умовами договору визнаються такі умови, які визначені у законі, що регулюють даний вид договору, або на основі домовленості між сторонами, або є такими внаслідок правил торгівельного (ділового) обороту [214, с. 176].

В. В. Вітрянський вважає, що сенс істотних умов полягає не тільки у тому, щоб зорієнтувати сторони договору на обов'язкове досягнення згоди з усіх істотних умов і включення їх до тексту договору, але й в орієнтуванні судів на визнання неукладеними тих договорів, в яких відсутні будь-які з істотних умов [9, с. 6].

Від істотних умов слід відрізнити звичайні умови, що не потребують окремого погодження і про них не обов'язково застерігати у тексті договору. Наприклад, у

договорі найму, звичайними умовами виступають умови щодо проведення поточного ремонту зданого у найм майна, оскільки діє диспозитивне правило, визначене у ч. 1 ст. 776 ЦК України, де вказано, що обов'язок з проведення поточного ремонту покладається на наймача.

Що стосується випадкових умов, то їх прийнято розглядати як умови, що погоджені сторонами у відступ від положень диспозитивних норм або з метою вирішення питань, що взагалі не врегульовані законодавством. Наприклад, якщо за договором майнового найму обов'язок проводити поточний ремонт майна буде покладено на наймодавця, то ця умова для даного конкретного договору вважатиметься випадковою [50, с. 179-180; 203, с. 731].

Подібним до України є розуміння звичайних та випадкових умов у цивільному праві РФ [34, с. 534], Франції та ФРН [214, с. 176]. Так, звичайними умовами є ті, котрі не можуть бути кваліфіковані як істотні, однак зміст яких відповідає диспозитивній нормі закону. Випадкові умови визначаються як такі, що погоджені сторонами і при цьому зовсім не передбачені законом (звичаєм), або врегульовані диспозитивною нормою закону інакше, ніж це передбачили сторони у тексті договору [214, с. 176].

У цивілістиці найбільш вживаним є поділ істотних умов цивільно-правового договору на три групи: 1) про предмет; 2) умови, які визначені законом як істотні або необхідні для договорів даного виду; 3) умови, щодо яких за заявою однією із сторін має бути досягнуто згоди [49, с. 11; 51, с. 969-972].

Водночас Є. Є. Шевченко пропонує ці істотні умови договору поділяти на: об'єктивно-істотні (умова про предмет договору, умови, які названі в законі або інших правових актах як істотні або необхідні для договору даного виду) та суб'єктивно-істотні (всі ті умови, стосовно яких за заявою однієї зі сторін повинно бути досягнуто згоди). Такі категорії свідчать про те, що узгодження одних умов договору (об'єктивних) є обов'язковою вимогою закону, а досягнення згоди щодо інших (суб'єктивних) виконується за бажанням сторін [211, с. 142].

Оскільки у цивільних кодексах України, РФ, Франції та ФРН не міститься чіткого та повного переліку істотних умов договору найму (оренди) нерухомого

майна (за винятком окремих положень цих кодексів), то їх перелік слід з'ясовувати, зважаючи на зміст норм права, що закріплені як у зазначених кодексах, так і у спеціальних нормативно-правових актах, які врегульовують окремі види вказаних договорів. Такі норми, наприклад, містяться у Главі 58 «Найм (оренда)» та Главі 59 «Найм (оренда) житла» ЦК України та у Главі 34 «Оренда», Главі 35 «Найм житлового приміщення» ЦК РФ (частина друга).

Різновидом договору оренди нерухомого майна в РФ, наприклад, є визначений у ст. 650 ЦК РФ (частина друга) договір оренди будівель та споруд. Істотними умовами даного договору можна вважати: згідно з ч. 1 цієї статті – предмет договору, а за ч. 1 ст. 654 – розмір орендної плати [27]. У ст. 810¹ ЦК України визначається чіткий перелік істотних умов договору оренди житла з викупом у [207]. Зазначений перелік не є вичерпним, оскільки законодавець наділяє сторони можливістю доповнити його умовами, що визначені законом. Крім того, існує Примірний договір оренди житла з викупом, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 252 від 24.06.2009 року [148], у якому вже перелічені всі істотні умови договору.

Щодо інших нормативно-правових актів, то, наприклад, у ч. 1 ст. 284 ГК України закріплено такі істотні умови договору оренди: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу [25].

Особливості укладення договорів оренди щодо нерухомого майна, що перебуває у державній та муніципальній власності в РФ, встановлені у ст. 17.1. ФЗ РФ «Про захист конкуренції» [193], а в Україні – у ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. [156].

Досить широкий перелік істотних умов окремих видів договору найму (оренди) нерухомого майна у РФ передбачений щодо договору оренди лісової ділянки, яка перебуває у державній або муніципальній власності у РФ. Правове

регулювання відносин, що виникають із цього договору, здійснюється нормами ЦК РФ, ЛК РФ [117, с. 124-126; 217, с. 88].

Варто зазначити, що у юридичній літературі зустрічаються твердження, що оскільки ЦК України та ЦК РФ допускають обставини, за яких сторони можуть не визначати строк договору та розмір плати за користування майном у тексті договору найму (оренди), то вказані умови не є істотними [35, с. 240]. Проте, як вірно зазначає М. М. Мороз, сам цей факт «не дає підстави вважати, що зазначені умови не є істотними. Положення ЦК містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо у договорі» [200, с. 276].

Що стосується цивільного права Франції та ФРН, то, незважаючи на те, що кодекси цих країн не містять ані визначення поняття, ані критеріїв визначення «істотних умов договору», вважаємо, що при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна, все ж законодавець висуває обов'язкові вимоги.

Наприклад, спеціальним Законом Франції № 89-462 від 6 липня 1989 року, статтю 3, передбачено, що договір оренди житла оформляється у письмовій формі, що відповідає типовому договору, та містить: 1) ім'я або найменування орендодавця і його місце проживання, або зареєстрований офіс, або, якщо застосовується, ім'я його представника; 2) ім'я або найменування орендаря; 3) дату укладення та строк дії договору; 4) призначення житлової площі орендованого майна, що визначається Кодексом будівництва і житлового господарства; 5) позначення приміщень і обладнання особистого користування, на які орендатор володіє виключними правами та, при необхідності, перелік частин, обладнання та приладдя будівлі, яке є об'єктом загального користування, а також доступ до обладнання для інформаційних і комунікаційних технологій; 6) розмір орендної плати, умови оплати і правила можливого перегляду; 7) суму і дату оплати останньої орендної плати, що стосується попереднього орендаря, оскільки останній орендатор покинув житло менше ніж за вісімнадцять місяців до підписання договору оренди; 8) характер та об'єм робіт, виконаних у житлі з моменту закінчення останньої оренди або з моменту останнього продовження оренди; 8) розмір завдатку, якщо він

передбачений. До договору також додається інформаційне повідомлення щодо прав та обов'язків орендодавців та орендарів, а також про засоби примирення і процедури вирішення їхніх спорів [266].

У Франції до істотних умов договору найму належать умови про річ та ціну [197, с. 581]. Особливу роль у цивільному праві Франції при укладенні договорів відіграють вимоги, необхідні для визнання договору дійсним. Так, до реформи договірної права Франції 2016 року ст. 1108 ЦК Франції називала чотири умови, за дотримання яких договір вважався дійсним, а саме: 1) згода сторони, що приймає на себе зобов'язання; 2) її здатність укласти договір; 3) визначення предмету, що утворює зміст зобов'язання; 4) законна підстава зобов'язання.

Концепція «cause» у французькому праві давно вже піддавалася критиці, викликала складнощі та неоднозначно трактувалась судами. Так, ще відомий французький цивіліст Марсель Планіоль (Marcel Planiol) писав у своєму трактаті, що теорія «cause» має два недоліки: вона помилкова і позбавлена змісту [275, с. 375].

У чинній редакції ст. 1128 ЦК Франції містяться лише три умови дійсності цивільно-правового договору: 1) згода сторін; 2) їх здатність укласти договір; 3) законний і визначений зміст.

Отже, французький законодавець у 2016 році відмовився від концепції «cause» (підстави договору), яку класична французька юридична література трактує як «безпосередню ціль, для досягнення якої боржник зобов'язується перед кредитором» [12].

Про важливість зазначених умов дійсності писав К. Ларруме (Christian Larroumet): «Коли закон закріплює певну умову дійсності договору, договір вважається недійсним під час відсутності цієї умови, навіть якщо недійсність прямо не підтверджується в законі» [259, с. 507-508].

У відповідності до цих змін у новій редакції ЦК Франції втратили чинність окремі положення (ст. 1131), водночас з'явилась низка норм, що раніше виводились судами із «cause». Наприклад, у ст. 1162 йдеться про те, що договір не може порушувати основи правопорядку ані своїми умовами, ані своєю ціллю, незалежно від того, чи була остання відома всім сторонам; у ст. 1169 – що відплатний договір є

недійсним, якщо в момент його укладення зустрічне надання, яке погодилася прийняти сторона договору, є ілюзорним або незначним [232; 12].

Отже, зазначені умови є загальними для всіх видів договорів, при цьому окремо сторони повинні враховувати індивідуальні (істотні) умови при укладенні договору найму (оренди) окремих видів нерухомого майна, що регламентовані у ЦК Франції чи інших нормативно-правових актах.

Дослідник німецького цивільного права О. Немцов вважає, що у Німеччині до істотних умов договору оренди нерухомості (Immobilienmietvertrag) належать умови про: сторони договору, предмет договору, предмет нерухомості (об'єкт), що передається в оренду, строк, а також розмір орендної плати [116, с. 101-102].

На відміну від ЦК України та ЦК РФ, у НЦК відсутні норми про істотні умови договору. Проте, після реформи зобов'язального права 2002 року до НЦК було включено норми Закону «Про загальні умови укладення угод» від 9 грудня 1976 року (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, AGBG). Вони відображені у §§ 305-310 НЦК та регламентують можливість сторін укласти договори на підставі загальних умов укладення [68, с. 97].

Загальними умовами угод у німецькому цивільному праві визнаються всі завчасно сформульовані з розрахунком на багаторазове застосування в договорах, умови договору, про які одна із сторін договору (сторона, що використовує ці умови) заявила іншій стороні при укладенні договору. Не має значення, чи складають ці положення зовнішньо відокремлену частину договору чи вони включені в документ, що містить текст договору, який їх об'єм, яким шрифтом вони виконані, в якій формі складений договір. Водночас загальні умови угод не застосовуються, якщо умови договору узгоджені сторонами індивідуально (абз. 1 § 305). Індивідуально узгоджені умови договору мають перевагу над загальними умовами угод (§ 305b НЦК). Вважаємо, що такі умови можна називати типовими формами того чи іншого цивільно-правового договору [229].

Зупинимось більш детально на аналізі таких істотних умов договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, як предмет договору, строк та оплата за користування майном.

Обов'язковою істотною умовою для договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН є його предмет (ст. 759 ЦК України, ст. 606 ЦК РФ (частина друга), ст. 1709 ЦК Франції, § 535, § 581 НЦК).

З дореволюційних часів склався традиційний підхід до розуміння предмету договору як дії [107, с. 139; 212, с. 150]. У сучасній договірній практиці країн, право яких вивчається, часто виникають спори щодо розуміння предмета договору (які конкретно умови визначають даний предмет), оскільки у національному законодавстві це питання не знайшло чіткого закріплення.

Акти міжнародної уніфікації договірного права використовують у зазначених цілях оціночні критерії: ст. II.-4:103 Модельних правил вказує на необхідність «достатньої визначеності» [110] умов договору для визнання його укладеним, а ст. 2.1.2 Принципів міжнародних комерційних договорів (UNIDROIT) від 1 січня 1994 року (далі – Принципи УНІДРУА) говорить про необхідність «достатньої визначеності» змісту оферти [51, с. 969; 149; 285].

На думку С. І. Шимон, предметом договору є основна дія (сукупність дій), яку необхідно вчинити задля досягнення мети договору; для поіменованих договорів ця дія відображена у законодавчій дефініції договору. Правильно визначений предмет договору містить вказівку на каузу (юридично значиму мету договірного правовідношення) [213, с. 63].

Згідно з ч. 1 ст. 760 ЦК України, предметом договору найму може бути річ (у випадку найму нерухомого майна – нерухома річ), яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Однак поняття «предмет» у цивільному праві України є значно ширшим [5, с. 41] та відображається, у тому числі, й у ст. 759 ЦК України, де міститься легальне визначення поняття договору найму (оренди).

З цього приводу фахівці не раз наголошували на необхідності внесення змін до ч. 1 ст. 760 ЦК України шляхом заміни терміну «предмет» на «об'єкт» договору найму (оренди) [5, с. 41; 114, с. 97-98], з чим ми погоджуємось.

Що ж стосується ЦК РФ, то у ч. 1 ст. 606 ЦК РФ, зазначено, що за договором оренди (майнового найму) орендодавець (наймодавець) зобов'язується надати орендарю (наймачу) майно за оплату у тимчасове володіння та користування або у тимчасове користування, та у ст. 607 ЦК РФ («Об'єкти оренди»), в якій встановлено, що у оренду можуть бути передані земельні ділянки та інші відособлені природні об'єкти, підприємства й інші майнові комплекси, будівлі, споруди, обладнання, транспортні засоби та інші речі, які не втрачають своїх натуральних властивостей у процесі їх використання (неспоживні речі).

Поняття предмету договору найму, за визначенням В. В. Вітрянського, не варто зводити тільки до майна, яке передається в оренду. Предмет договору, а точніше предмет зобов'язання, що витікає із договору оренди, є дією, яку повинна вчинити зобов'язана сторона. Крім того, автор зазначає, що предмет договору оренди включає в себе два роди об'єктів: перший – це відповідні дії зобов'язаних осіб, а роль об'єкта другого роду відіграє майно, яке в результаті таких дій передається у володіння та користування орендарю, а після закінчення строку оренди повертається орендодавцю [9, с. 435-436]. Схожої думки притримується у своїй праці й І. В. Борщевський [5, с. 41].

У межах реформи договірному праву Франції 2016 року [273] з цивільного права Франції було виключено не тільки поняття «cause» (причина), але й поняття «предмет договору» (ст.ст. 1126-1130). Проте окремі положення, що стосуються останньої конструкції, були відображені у нових ст.ст. 1162-1171 ЦК Франції.

Перш за все, кодекс встановлює, що ані умови договору, ані його ціль, незалежно від того, чи була вона відома всім сторонам, не можуть порушувати норми публічного порядку (ст. 1162), що фактично відповідає виключеній ст. 1128, у якій йшлося: «Предметом договору можуть бути лише речі, що перебувають у цивільному обороті». Стаття 1163 закріплює, що договірне зобов'язання може мати своїм предметом надання як у теперішньому часі, так і в майбутньому. При цьому надання повинно бути можливим і визначеним або таким, що можливо визначити. Надання вважається визначеним, якщо його можна вивести із договору або на підставі звичаю, або попередніх відносин сторін при відсутності необхідності у

новій угоді сторін. Наведена норма відтворює зміст ст. 1126 ЦК Франції, що діяла до реформи договірної права Франції 2016 року («Будь-який договір має своїм предметом те, що одна сторона зобов'язана надати або що інша сторона зобов'язується зробити або не робити за договором»), а також зміст виключених ст. 1130 (абз. 1) та ст. 1129, що були присвячені предмету договору.

З огляду на зазначені норми та ст. 1709 ЦК Франції, під предметом договору найму нерухомого майна у цивільному праві Франції, слід розуміти зобов'язання з надання у користування речі, а також річ, що перебуває у цивільному обороті та визначена родовими ознаками [232].

Предметом договору найму у ФРН, згідно з § 535 НЦК, може бути річ, а саме тілесна (§ 90 НЦК), або її частина, якщо вона придатна для використання. Речі можуть бути рухомими або нерухомими. Що стосується договору оренди, то зважаючи на зміст § 581 НЦК, у відносинах оренди основна увага приділяється не користуванню, а скоріше отриманню доходів (плодів) орендарем (*від користування річчю; курсив наш. – Л. М.*). Предметом договору оренди, крім тілесних речей, можуть виступати також нетілесні речі, з яких орендар може отримати доходи (плоди) (наприклад, дивіденди від акцій, прибуток компанії). Отже, предметом договору оренди можуть бути також права та компанії [225, с. 150, с. 200]. Також предметом договору найму (оренди) є зобов'язання з надання речі у користування.

Беручи до уваги висловлені точки зору, вважаємо, що під предметом договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН слід розуміти об'єкт та сукупність дій, необхідних для досягнення цілей договору (договірної зобов'язання), де об'єктом можуть бути майнові права, а також річ, на яку поширюється правовий режим нерухомості та яка наділена індивідуальними ознаками, зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Оскільки у дисертації ми вивчаємо договір найму (оренди), що укладається щодо нерухомого майна, то розумно буде з'ясувати, як визначається поняття «нерухоме майно» у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

У світовій практиці сформувалось два підходи до розуміння сутності нерухомості. Єдність об'єкта нерухомості – є першим, що побудований на засадах, вироблених ще римським приватним правом, відповідно до якого нерухомою річчю («*res immobiles*») вважалася тільки земельна ділянка, а всі інші об'єкти вважалися її складовою частиною. Сьогодні цей підхід втілено у німецькому цивільному праві, відповідно до якого земельна ділянка визнається єдиним тілесним об'єктом нерухомості, а будівлі, споруди – складовою частиною земельної ділянки. Юридичний зв'язок земельної ділянки та інших речей, пов'язаних з нею, ґрунтується на принципі «*superficies solo cedit*» – «зроблене над поверхнею слідує за поверхнею», що унеможливорює їх самостійне відчуження окремо від земельної ділянки. Другий підхід – множинність об'єктів нерухомості – притаманний Україні, РФ і Франції та передбачає визнання нерухомістю не лише земельної ділянки, а й інших речей, навіть безтілесних, у вигляді прав на земельну ділянку [93, с. 63].

Д. С. Спасивцев вказував, що цивілістична наука виділяє три теорії, що визначають критерії визначення речей нерухомими. Перша, найбільш розповсюджена, полягала у тому, що нерухомістю є речі, що мають міцний зв'язок із землею (Є. Васьковський, Ю. Гамбаров, К. Побєдоносцев). Представники другої концепції (К. Малишев, І. Францессон, Г. Шершеневич), спираючись на судову практику свого часу, пропонували при визначенні ознак нерухомості керуватися критерієм «наявності юридичного зв'язку прав власника будови із землею, на якій вона збудована», вважаючи, що не треба визнавати нерухомістю споруди тимчасові або збудовані на чужій землі. І, третя теорія (А. Вормс, В. Єльяшевич, А. Думашевський), полягала у тому, що споруди, збудовані на чужій землі, у силу зобов'язального права, є речами рухомими, а будови, створені в силу речового права на цю землю – нерухомими речами [181].

І. В. Спасибо-Фатєєва вважає, що при віднесенні речей до нерухомих до уваги мають братися два критерії: фізичний стан та правовий аспект (вимоги законодавця щодо врахування цих речей, прав на них або правочинів із ними) [180, с. 743].

Нерухомість, як стверджує Є. О. Суханов, є юридичною, а не фізичною (технічною) категорією. Адже, незважаючи на те, що сучасний рівень техніки давно

дозволяє «пересувати» майже будь-які об'єкти, деякі із них не будуть вважатись нерухомістю і не можуть стати об'єктом майнового обігу через відсутність державної реєстрації прав на них [170, с. 306].

ЦК України визначає, що до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать: земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення, повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (ст. 181).

Враховуючи зазначене, пропонуємо виділяти в Україні чотири групи нерухомих речей, де в основі будуть такі критерії: 1) речі природного походження – земельні ділянки та об'єкти, що мають тісний зв'язок з ними (насадження, водні простори); 2) речі штучного походження, що мають прив'язку до землі – речі, що були створені безпосередньо людиною (будинки, споруди, комплекси), але мають прив'язку до землі; 3) речі штучного походження, які не перебувають у тісному зв'язку із землею – тобто також створені людиною, але такі, що не прив'язані до землі (морське та повітряне судно, космічні об'єкти), однак через ряд причин на них поширюється правовий режим нерухомого майна; 4) інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено).

Якщо перші дві групи речей за фізичним станом є постійно нерухомими, то третя – ніяк не може перебувати у постійно нерухомому стані, а навпаки – створення, існування та цільове призначення деяких із речей цієї групи спрямоване на рухомість.

З огляду на ч. 1 ст. 130 ЦК РФ (частина перша), у російському цивільному праві можна виділити три види нерухомих речей: 1) земельні ділянки; 2) об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їх призначенню неможливе; 3) рухомі за своєю природою речі, які підлягають державній реєстрації, повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Перелік не є вичерпним, оскільки законом до нерухомих речей може бути віднесено й інше майно.

Перші два види нерухомих речей відносяться до так званої «нерухомості» в силу природних властивостей, а останній – до нерухомості за законом.

К. С. Калініченко влучно підкреслює, що дотепер відсутній єдиний критерій віднесення будь-якого об'єкта до нерухомості. Так, науковець вказує, що навіть перша і друга групи об'єктів при найближчому розгляді не володіють загальними ознаками, оскільки якщо в першій групі об'єктів знаходяться такі об'єкти, які принципово не підлягають переміщенню (земельні ділянки), то в другій групі – об'єкти, переміщення яких принципово можливе, однак з нанесенням відповідного збитку їх призначенню (будівлі, споруди). Третю групу в легальній дефініції складають об'єкти, які, навпаки, є рухомими і, функціональне призначення яких полягає у їх переміщенні в просторі. До того ж вказану групу нерухомості не з'єднує з першими двома групами навіть така ознака, як зв'язок із земельними ділянками, тобто відсутня ознака, що вказує на визначення нерухомості за природою або у зв'язку з нерозривним зв'язком із землею [75, с. 62].

Крім того, як вже зазначалось, нерухомими речами є житлові та нежитлові приміщення, та призначені для розміщення транспортних засобів частини будівель чи споруд (машино-місця), якщо межі таких приміщень, частин будівель або споруд описані у встановленому законодавством про державний кадастровий облік порядку [28, ч. 1 ст. 130]. Нерухомістю також є підприємство в цілому як майновий комплекс [28, ст. 132].

Нагадаємо, що Франція є представником підходу множинності об'єктів нерухомості. Загальні положення про нерухоме майно та підстави визначення його таким, детально визначено у ст.ст. 516-526 ЦК Франції [29, с. 193-194].

Відповідно до ст. 517 ЦК Франції майно є нерухомим або за природою, або в силу призначення, або внаслідок предмета, до якого воно належить.

За своєю природою до нерухомого майна відносяться земельні ділянки та споруди, вітряні та водяні млини, які встановлені на стовпах та складають частину споруди (ст. 518-519 ЦК Франції), тобто тілесне нерухоме майно. Покращення земельної ділянки, здійснені в результаті її оброблення, які не можуть бути відділені від цієї ділянки, є нерухомістю за своєю природою [197, с. 244-245].

Врожай зернових на кореню та незібрані з дерев плоди є нерухомістю. І тільки з того моменту, як зернове колосся зрізано, плоди зірвано, вони вважаються рухомим майном, навіть якщо не зібрані. За таким принципом також визначається статус дерев. Зрізане дерево є рухомим майном [197, ст.ст. 520-521].

Нерухомим майном за *призначенням* ЦК Франції визнає тварин та предмети, які власник нерухомості за природою помістив на ній для її утримання і розробки даної нерухомості, тобто речі, що призначені для сільськогосподарської або торговельної експлуатації земельної ділянки. Французьке законодавство також за *призначенням* визначає нерухомим майном те рухоме майно, яке власник назавжди прикріпив до нерухомості (ст. 524 ЦК Франції).

Згідно зі ст. 525 ЦК Франції власник вважається таким, що прикріпив назавжди до своєї нерухомості за природою (земельної ділянки) рухомі речі, якщо вони прикріплені гіпсом, вапном або цементом, або коли вони не можуть бути відділенні без того, щоб їх зламати чи пошкодити, або без того, щоб розбити чи пошкодити частину нерухомості за природою (земельної ділянки), до якої вони прикріплені. Наприклад, дзеркала в приміщенні вважаються прикріпленими назавжди, коли місце до якого вони прикріплені, складає одне ціле з обшивкою стін.

Із вищезазначеного випливає, що надати рухомим об'єктам характер нерухомості за призначенням може тільки власник одночасно рухомих об'єктів та нерухомості, для обслуговування якої вони були ним пристосовані.

І на останок, у французькому цивільному праві нерухомістю є *майно, що визнається нерухомим у силу предмета, приналежність якого воно складає* (ст. 526 ЦК Франції): узуфрукт на рухомі речі; сервітути або земельні повинності; позови щодо витребування нерухомого майна [197, с. 248].

Абсолютно відмінним від цивільного права України, РФ та Франції є розуміння нерухомості у цивільному праві ФРН.

Сьогодні НЦК, як і багато років тому, не закріплює прямої норми, якою б речі поділялись на рухомі та нерухомі. Більше того, німецьке законодавство не застосовує поняття «нерухомість», «нерухоме майно», за винятком поодиноких

випадків, як наприклад, у § 1003 НЦК, а оперує взаємовиключними – «рухомість» (§§ 929-936, § 946 НЦК) та «земельні ділянки» (§ 873 НЦК).

У юридичній же літературі термін «нерухомість» присутній. При цьому підкреслюється, що розподіл речей на рухомі і нерухомі має вагомим практичне значення, оскільки право власності переходить на них по-різному: при передачі права власності на рухому річ необхідно укласти угоду і передати річ, а на нерухому – потрібна угода (речово-правовий договір) і внесення відомостей в Поземельну книгу [75, с. 56].

НЦК у §§ 93-99 закріплює положення про істотні складові частини речі, істотні складові частини земельної ділянки або будівлі, тимчасово приєднані речі, права як складові частини земельної ділянки, приналежності, промисловий та сільськогосподарський інвентар, плоди тощо [39].

Отже, нерухомими речами у ФРН вважають земельні ділянки. Будівлі, будови, споруди, багаторічні насадження та інше не є ані нерухомими речами, ані рухомими. Вони тісно і постійно з'єднані із земельними ділянками, у зв'язку з чим втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речі. Всі ці предмети вважаються земельними ділянками не тільки через норми НЦК про складові речі, але й згідно з прямою вказівкою закону (§ 94 НЦК). Останнє яскраво демонструє принцип єдності об'єкта нерухомості.

Науковці пропонують свої варіанти визначення поняття нерухомих речей у німецькому цивільному праві. Так, Л. Ю. Василевська нерухомими речами називає: 1) земельні ділянки (до земельної ділянки відносяться також рухомі речі, міцно з'єднані з ґрунтом, які іменуються «істотними складовими частинами земельної ділянки»); 2) права, пов'язані з правом власності на земельну ділянку, які визнаються законодавцем складовими частинами останнього [14, с. 235].

В. Б. Шюнеманн до нерухомих речей відносить: 1) земельні ділянки; 2) спеціально прирівняні до земельних ділянок законом певні (великі) морські і повітряні судна [280, с. 54], тобто у правовому сенсі нерухомістю, подібно до вітчизняного законодавства, може бути також практично повністю «рухома» річ.

НЦК не містить дефініції «земельна ділянка» з фактичним трактуванням її як частини природи. Юридично її слід тлумачити як відокремлену частину площі, яка реєструється у Поземельній книзі як окремий об'єкт права [227, с. 14].

Слід зазначити, що у РФ неодноразово здійснювались спроби на шляху до формування єдиного об'єкту нерухомості, зважаючи на досвід ФРН. Проте правова концепція єдиного об'єкту нерухомості так і не була реалізована [147, с. 161-162].

З огляду на викладене, серед усіх країн, право яких ми вивчали, представником найширшої концепції нерухомих речей є Франція, тоді як ФРН – представником найвужчої. Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є строковим договором.

За загальним правилом, відповідно до ст. 763 ЦК України, строк договору найму (оренди) визначається сторонами у договорі. Разом з тим, сторони можуть визначити як конкретний строк найму (оренди), так і укласти його на невизначений строк. У будь-якому разі, якщо строк найму не встановлений у тексті договору найму, останній вважається укладеним на невизначений строк.

Відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України, кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це іншу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. При цьому, договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк.

Звертаємо увагу на те, що законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів нерухомого майна. Так, згідно з ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років.

У ЦК РФ (ст. 610) закріплено подібний підхід до визначення строку договору оренди. Наприклад, ч. 3 ст. 72 ЛК РФ встановлено граничний строк оренди лісової ділянки, що перебуває в державній або муніципальній власності на строк – від 10 до 49 років [99], а ч. 3 ст. 9 ФЗ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»

закріплює максимальний строк оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення – від 3 до 49 років [194].

У цивільному праві ФРН строк договору найму (оренди) часто залежить від форми, у якій сторони укладають договір. Про це свідчать положення § 585а НЦК, де вказано, що договір оренди землі, укладений на строк, що перевищує два роки, без дотримання письмової форми, вважається укладеним на невизначений строк. А згідно з § 550 НЦК, якщо договір найму житлового приміщення укладається на строк більше одного року без дотримання письмової форми, такий договір вважається укладеним на невизначений строк. У такому разі договір можна розірвати не раніше, ніж через один рік з моменту передачі житлового приміщення.

На відміну від України та РФ, у цивільному праві ФРН граничний строк договору найму обмежений тридцятьма роками (§ 544 НЦК). Навіть, якщо договір найму укладено на строк, що перевищує тридцять років, то зі спливом тридцяти років після передачі речі кожна із сторін договору може припинити відносини найму у встановлений законом строк, не дотримуючись встановленого порядку. Проте, не припиняється найм тоді, коли договір укладено на строк життя наймодавця або наймача. Аналогічна норма діє і щодо договору оренди [229, § 594b].

Згідно з § 545 НЦК, якщо після закінчення строку найму наймач продовжує користуватись річчю, правовідносини продовжуються на невизначений строк, якщо тільки протягом двох тижнів одна із сторін не заявить іншу волю. При цьому строк для наймача починається з продовження користування річчю, а для наймодавця – з моменту, коли він дізнався про продовження користування річчю. У договорі оренди (§ 594) продовження орендних правовідносин відбувається на невизначений строк за умови, що договір оренди укладено не менш як на три роки, якщо після запиту однієї із сторін договору про намір іншої сторони продовжити орендні правовідносини, остання протягом трьох місяців не відмовиться в їх продовженні.

Вважаємо, що в Україні діє більш просте правило, за яким наймач продовжує користуватись майном після закінчення строку договору найму, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, і в такому разі договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором [207, ст. 764].

Враховуючи те, що договір оренди у німецькому праві має на меті отримання прибутку (підприємницькі цілі), цікавими для вивчення є положення § 595 НЦК про продовження таких орендних правовідносин. Орендар може вимагати від орендодавця продовження орендних правовідносин, а саме якщо: 1) орендоване підприємство становить економічну основу існування орендаря; 2) орендар земельної ділянки має потребу в ній для утримання свого підприємства, яке становить економічну основу його існування, і припинення оренди в строк, що встановлений договором, створить орендарю і його сім'ї такі ускладнення, які можуть бути виправдані навіть з врахуванням правомірних інтересів орендодавця. Тому за наявності зазначених умов продовження орендних правовідносин може бути заявлено повторно.

У першому випадку орендар може вимагати продовження договору оренди з врахуванням всіх обставин. Якщо продовження орендних правовідносин на попередніх умовах для орендодавця неприпустиме, орендар може вимагати продовження оренди тільки з відповідними змінами умов договору.

Що стосується ЦК України, то у ст. 777 передбачено, що наймач після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Стаття 621 ЦК РФ містить таку ж норму.

У німецькому цивільному праві відсутня норма про переважне право наймача. Водночас звертаємо увагу на те, що у договорі сторони можуть домовитись та закріпити будь-які умови найму, які, звісно, не суперечать закону, у тому числі, про переважне право наймача на укладення такого договору, з врахуванням обмеженого строку дії договору згідно з § 544 НЦК [229].

ЦК Франції передбачає деякі правила щодо строку договору найму. Так, наприклад, договір найму мебльованого приміщення вважається укладеним на рік, якщо ціна зазначеного договору виражена річною оплатою, на місяць – якщо вона виражена помісячною оплатою; на день – коли вона виражена поденною оплатою. У випадку, якщо відсутні ознаки, що вказують на те, що оплата за договором найму є річною, помісячною чи поденною, він вважається укладеним відповідно до місцевих звичаїв (ст. 1758 ЦК Франції).

Стаття 1774 ЦК Франції встановлює положення, які регулюють строки договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Так, даний договір, не оформлений письмово, вважається укладеним на період, необхідний для того, щоб орендар зібрав всі плоди з орендованого маєтку. Договір сільськогосподарської оренди луку, винограднику чи будь-якої іншої ділянки, плоди з якої повністю збираються протягом одного року, вважається укладеним на рік. Договір оренди земель для оранки, коли вони розділені на поля з метою сівозміни, вважаються укладеними на ту кількість років, скільки є полів [29].

Що стосується граничних строків договору, то законодавство Франції приділяє значну увагу встановленню довгострокової сільськогосподарської оренди, а саме укладення договорів оренди на 9, 18 та 25 років (ст.ст. L 411-5, L 416-1, L 416-5 СК Франції), а також на строк, рівний тій кількості років, яка необхідна для досягнення орендарем пенсійного віку / завершення трудової діяльності (ст. L 416-4 СК Франції) [237].

Якщо після закінчення строку договору найму, укладеного в письмовій формі, наймач залишається і продовжує безперешкодно володіти найнятим майном, виникає новий договір найму, наслідки якого регулюються статтями про договори найму, укладені в усній формі, однак якщо було направлено повідомлення про припинення договору, наймач не може використовувати мовчазну згоду про продовження зазначеного договору (ст.ст. 1738-1739 ЦК Франції).

Таким чином, встановлення строку у договорі найму (оренди) нерухомого майна у всіх досліджуваних країнах, здійснюється сторонами у тексті договору, з врахуванням граничних строків та особливостей предмета договору. За користування майном наймач сплачує наймодавцю орендну плату, умова про яку може виступати істотною умовою договору найму (оренди) нерухомого майна.

Відповідно до ст. 762 ЦК України розмір орендної плати визначається договором найму, а на випадок невстановлення цієї умови договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін

у грошовій або натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму.

Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексації) розміру плати за користування майном. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає [202, с. 283].

Слід звернути увагу на те, що при встановленні орендної плати у договорі найму (оренди) нерухомого майна використовується як диспозитивний метод правового регулювання її визначення (зокрема тоді, коли договір укладається між наймачем (орендарем) та наймодавцем (орендодавцем) у межах приватних відносин), так й імперативний метод (коли договір укладається між наймачем (орендарем) та наймодавцем (орендодавцем) – уповноваженим органом від імені держави чи територіальної громади).

Наприклад, коли мова йде про укладення договору оренди державного або комунального нерухомого майна в Україні, розрахунок орендної плати за користування такими об'єктами державної або комунальної власності здійснюється на підставі Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна [156, п. 1 ч. 2 ст. 17].

Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату, є істотною умовою договору оренди землі [158, абз. 3 ч. 1 ст. 15]. Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України). Обчислення розміру орендної плати за

землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди [158, ст. 21].

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 року № 1724 «Деякі питання оренди земель» [48] затверджено форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена, і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена.

У статті 614 ЦК РФ (частина друга) визначено, що орендар зобов'язаний своєчасно вносити плату за користування майном (орендну плату). При цьому порядок, умови і строки внесення орендної плати визначаються договором оренди. У разі, коли договором вони не визначені, вважається, що встановлені порядок, умови та терміни, які зазвичай застосовуються при оренді аналогічного майна за тих же обставин. Орендна плата може встановлюватись за все орендоване майно, або ж за окремі його складові, що, відповідно, передбачено у договорі.

На відміну від ЦК України, ЦК РФ закріплює широкий вибір форм оплати: 1) тверда сума платежів, що вносяться періодично або одноразово; 2) встановлена частка отриманих в результаті використання орендованого майна продукції, плодів або доходів; 3) надання орендарем певних послуг; 4) передача орендарем орендодавцю обумовленої договором речі у власність або в оренду; 5) покладення на орендаря обумовлених договором витрат на поліпшення орендованого майна [27, ст. 614].

Згідно з ч. 4 ст. 614 ЦК РФ (частина друга) орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, умови користування, передбачені договором оренди, або стан майна істотно погіршилися. Таке зменшення можна вимагати не при будь-якому погіршенні умов користування або стану майна, а тільки при істотному. Таким визнається таке погіршення, при якому орендар значною мірою позбавляється того, на що мав право розраховувати при укладенні договору оренди [37, с. 197-198].

Орендна плата у ФРН підлягає узгодженню сторонами, а у разі відсутності умов щодо неї – застосовується середня ринкова орендна ставка. Оскільки у ФРН на законодавчому рівні не закріплена форма орендної плати, то часто застосовується

принцип вільного ціноутворення. Та все ж на практиці пріоритет надається грошовій формі орендної плати.

З огляду на те, що договір підлягає тлумаченню відповідно до § 157 НЦК, на умовах добросовісності, з врахуванням звичаїв обороту, відсутність однозначно прописаної орендної ставки не веде автоматично до визнання його неукладеним. Тлумачення такого договору і волі сторін або застосування за аналогією положень § 632 НЦК про договір підряду, в якості узгодженої орендної плати можна розглядати середньоринкову ставку. У разі неможливості такого тлумачення, наприклад, в силу однозначно вираженої протилежної волі однієї зі сторін, відсутність узгодженої орендної ставки може привести до кваліфікації такого договору як договору про передачу речі у безоплатне користування («Позичка» §§ 598-606 НЦК).

Згідно з § 535 НЦК наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю узгоджену плату за найм. Аналогічна норма закріплена щодо договору оренди у § 581 НЦК.

Відповідно до абз. 1 § 556b НЦК, як правило, плата за найм повинна вноситись не пізніше третього робочого дня на початку кожного періоду, за який вона нарахована. Орендна плата, наприклад, щодо договору оренди землі повинна вноситися в кінці строку оренди, або в перший робочий день після закінчення кожного із періодів, якщо плата нараховується в періодах [229, § 587].

У договорі наймодавець може перекладати на наймача певні витрати, які в § 556 НЦК іменуються «експлуатаційні витрати». До останніх належать витрати, що за правом власності або спадковим правом забудови на земельній ділянці або за встановленими правилами користування будівлями, спорудами, прибудовами, спорядженням і земельною ділянкою постійно виникають перед власником або особою, що володіє спадковим правом забудови. Такі витрати вираховуються відповідно до Постанови «Про експлуатаційні видатки» від 25 листопада 2003 року [39, абз. 1 § 556]. Крім цього, у ФРН встановлені юридичні механізми контролю над коливаннями цін на оплату найму [229, §§ 556d, 558; 124].

Варто звернути увагу на те, що у ФРН орендар виплачує фіксовану орендну плату, розмір якої не залежить від результатів господарської діяльності, а прибуток від діяльності належить тільки орендарю (§ 581 НЦК). При цьому у цивільному

праві ФРН існують три причини для підвищення орендної плати: 1. *Підвищення відповідно до середньої вартості оренди* (Mietspiegel, §§ 558c, 558d). На підставі цього показника можна підвищувати орендну плату, якщо з моменту попереднього підвищення пройшло більше 15 місяців і нова ціна оренди відповідає середній вартості оренди. Максимальне підвищення може бути 15%-20% протягом трьох років. 2. *Індексна оренда* (Indexmiete). Відповідно до § 557b НЦК, орендодавець може підвищувати оренду відповідно до зміни індексу споживчих цін. 3. *Ступінчаста (диференційна) оренда* (Staffelmiete). Відповідно до § 557a, дата і величина підвищення орендної плати можуть бути прописані в договорі. Проте підвищення не повинно бути частішим, ніж один раз на рік [229].

Наведений досвід ФРН у врегулюванні орендних цін може слугувати прикладом для України, зважаючи на те, що середньоринкова ціна найму нерухомого майна в Україні практично не обмежена ніякими рамками та є неконтрольованою. Виняток становить оренда державного та комунального майна.

ЦК Франції не встановлює чітких норм стосовно ціни договору, однак містить поодинокі правила, якими сторони повинні керуватись при визначенні цієї умови у договорі найму нерухомості. Так, при наймі будівель або сільськогосподарського майна у випадку оспорювання ціни усного договору найму (відповідно до ст. 1714 ЦК Франції договір найму може укладатись як у письмовій, так і в усній формі, з врахуванням правил, в частині сільськогосподарського майна, які застосовуються до договорів сільськогосподарської та «іспольної» оренди) [29, с. 438], виконання якого було розпочато, то при відсутності розписки, твердження власника під присягою повинні бути прийняті на довіру, якщо тільки наймач не вважатиме за краще вимагати експертну оцінку, в якому випадку витрати щодо проведення експертизи покладаються на нього, якщо ціна, встановлена оцінкою, перевищить ту, яку він заявив [232, ст. 1716].

Розмір плати за найм встановлюють власники нерухомості із врахуванням індексу плати за найм (Indice de référence des loyers) [255], який щоквартально публікує Національний інститут статистики та економічних досліджень. Місцеві органи влади для здійснення механізму управління платою за найм також

створюють наглядові комітети з питань плати за найм, які ведуть облік даних про найм. У результаті проведених досліджень, префекти щороку видають наказ, що встановлює показник середньої орендної плати. Наймодавці повинні враховувати цей показник, збільшуючи розмір плати за найм максимум на 20% [283, с. 12].

У Франції ціни на найм землі регулюються на рівні департаментів комісаром республіки (їх у Франції 101). Кожен департамент встановлює індекс орендної плати (*indices des fermages*). Індекс використовується для встановлення мінімального та максимального рівня орендної плати [278, с. 6].

При укладенні договору найму землі на орендну плату та її розмір впливає низка чинників: вартість виробленої продукції, строк оренди, стан і розмір будівель, якість ґрунту. За французьким законодавством орендна плата не повинна складати більше третини отриманої продукції. Сторони орендного договору можуть встановлювати спосіб виплати оренди в грошовій, натуральній або змішаній формі. Найбільш типова – виплата орендної плати зерном або грошима на підставі чинних цін на нього. Проте, при неврожаї або при зниженні виходу продукції через причини, що не залежать від орендаря, як правило, передбачаються випадки зменшення або звільнення від орендної плати, при наведенні застережень про причини втрат (ст. 1769, ст. 1770 ЦК Франції) [60, с. 105-106].

Результати здійсненого аналізу дозволяють дійти висновку, що завжди істотною умовою договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є умова про предмет договору. Крім того, істотними умовами таких договорів, поруч із предметом, можуть визначатись також строк договору, розмір оплати за користування, та/або решта умов, що прямо визначені як істотні для конкретного виду договору найму (оренди) нерухомого майна.

РОЗДІЛ 2

УКЛАДЕННЯ, ЗМІНА ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РФ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН

2.1 Укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

Цивільно-правовий договір як договірне зобов'язання є динамічним явищем, яке проходить кілька стадій свого розвитку, що знайшло відображення у цивільному законодавстві України, РФ, Франції та ФРН, де містяться положення про укладення, виконання, зміну та припинення (розірвання) договору.

Укладення договору – це процес узгодження особами, які виявили бажання укласти договір, істотних умов майбутнього договору та, у певних випадках, вчинення ними інших дій [49, с. 14].

При укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна (як і будь-якого іншого цивільно-правового договору) важливим є свідоме прагнення сторін вступити у договірні правовідносини, і, відповідно, набути права та обов'язки.

В. В. Луць стверджує, що, підкреслюючи наявність у договорі взаємно погодженого волевиявлення його учасників, слід, очевидно, мати на увазі, що воля і волевиявлення – це завжди індивідуальний психологічний процес кожного з учасників договору, який не може «зливатися» в одній дії різних осіб [101, с. 121].

Як зазначав В. Ойгензіхт, воля – це психічне регулювання поведінки, яке полягає у детермінованому і мотивованому бажанні досягти поставленої мети, у виборі рішення, розробленні шляхів, способів і застосуванні зусиль для їх здійснення [125, с. 24].

Водночас, волевиявлення, на думку В. В. Денисюка, – це зовнішнє вираження волі, що має формуватися вільно, без жодного тиску з боку контрагентів чи третіх осіб. Без погодження волі (як внутрішньої сторони домовленості) неможливе і волевиявлення як форма зовнішнього вираження волі [46, с. 309].

Вільне волевиявлення суб'єкта у договорі є проявом свободи договору як однієї із засад цивільного законодавства (п. 3 ч. 1 ст. 3, ст. 627 ЦК України; пп. 1, 2 ст. 1, ст. 421 ЦК РФ (частина перша)).

Різні точки зору щодо категорій «воля» та «волевиявлення» при укладенні договору висловлювали російські науковці. Так, В. Ф. Яковлев вважав, що договір (двостороння або багатостороння угода) виникає внаслідок взаємопов'язаних узгоджених дій двох або кількох осіб [222, с. 95]. На думку І. Б. Новицького, у договорі відображається узгоджена воля сторін. Ю. С. Гамбаров писав, що «договірна воля – це не сума, а єдність цих волей». В. С. Єм розглядає укладення договору як єдиний вольовий акт, а В. В. Груздев вказує, що договір виникає у результаті співпадіння волей. З огляду на значну кількість поглядів щодо даного питання, М. І. Брагінський стверджував, що немає необхідності протиставляти висловлені позиції, адже з одного боку, там, де є «співпадіння волі сторін», акцентують увагу на сутності угоди, а з іншого боку, там, де є «єдиний вольовий акт» – на зовнішній формі угоди [211, с. 3-4].

Незважаючи на багатоманітність підходів до визначення та співвідношення волі та волевиявлення при укладенні договорів (вчиненні правочинів) у цивілістиці України та РФ, найбільш дослідженою вважається «вольова теорія», розроблена німецькими вченими. Це пояснюється тим, що саме вони вперше почали науковий пошук відповідей на питання про волю та волевиявлення, і, відповідно, розробили концепції, які не втратили свого значення і сьогодні. Крім того, вольова теорія враховувалась при розробці НЦК.

Концепція волевиявлення як основи угоди пояснюється двома теоріями: теорією волі Бернарда Віндшейда (Bernhard Windscheid) і теорією вираження волі Отто Бера (Otto Bähr) [54, с. 21], або теоріями волевиявлення і угоди [209, с. 199-200].

Вільгельм Моніх (Wilhelm Monich) у своїй праці звернув увагу на філософську складову теорії угоди і теорії волевиявлення, а також вважав, що угода є не актом, а продуктом акту, результатом факту, істотною частиною якого виступає як мінімум одне волевиявлення [272, с. 4].

Волевиявлення – це певна волева поведінка, тобто залежна від волі дія або бездіяльність, яка направлена на перетворення дійсної волі особи на певні правові наслідки [174, с. 23-24].

У § 133 НЦК йдеться про те, що при тлумаченні волевиявлення необхідно слідувати дійсній волі, а не дотримуватись буквального змісту її вираження [284, с. 10]. Дана норма вказує на те, що не завжди має значення дослівний текст договору, важливо, щоб сторони усвідомлювали, що було фактично у ньому узгоджено.

У французькому праві воля є проявом психологічної саморегуляції особи, а волевиявлення – її зовнішнім вираженням. Вважається, що воля повинна бути реальною, серйозною, усвідомленою і вільною, а особа при цьому має мати намір укласти правочин. Для настання юридичних наслідків воля повинна бути виражена. З цього приводу Ю. Буффелан-Ланор стверджує, що волевиявлення складається з двох елементів: обдуманості дії та вираження її ззовні [16, с. 200].

Таким чином, у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна первинним є процес формування волі та волевиявлення сторін. Незважаючи на різні підходи та теорії щодо категорій «воля» та «волевиявлення» у цивільному праві країн, що досліджуються, в основі «волю» можна розглядати як індивідуальне, усвідомлене, внутрішнє вираження бажання сторін укласти договір найму (оренди) нерухомого майна, а «волевиявлення» – як її зовнішнє вираження, що спрямоване на виникнення такого договору.

На стадії укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН реалізується принцип свободи договору, проявом якого є свобода вступати у договірні відносини і свобода визначати умови договору [149, ст. 1.1.; 285].

У ст. 627 ЦК України встановлено, що відповідно до ст. 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

В. В. Луць вважає, що вищезазначена стаття не повністю розкриває зміст договірної свободи у цивільному праві, а тому крім можливостей вибору

контрагента та визначення змісту договору, свобода договору охоплює: а) вільний вияв волі особи на вступ у договірні відносини; б) свободу вибору сторонами форми договору; в) право сторін укладати як договори, передбачені законом, так і договори, які законом не передбачені, але йому не суперечать; г) право сторін за своєю згодою змінювати, розривати або продовжувати дію укладеного ними договору; д) право сторін визначати способи забезпечення договірних зобов'язань; е) право встановлювати форми (міри) відповідальності та умови їх застосування при порушенні сторонами договірних зобов'язань тощо. Зазначені аспекти договірної свободи закріплені іншими положеннями цивільного законодавства, але в узагальненому вигляді мають розкривати зміст свободи договору [101, с. 122].

Подібним до ст. 627 ЦК України є зміст ст. 421-422 ЦК РФ (частина перша), де також акцентується увага на вільному виборі сторін укладати чи не укладати договір та вільному визначенні умов договору.

У Франції, до реформи договірного права 2016 року [273], принцип свободи договору було регламентовано у ст. 1134 ЦК Франції: «Законно укладені угоди мають силу закону для тих, хто їх уклав» [33, с. 202-203]. Після реформи дана стаття зі змінами відображена у ст.ст. 1102-1104 ЦК Франції.

Нові правила, що набрали чинності з 1 жовтня 2016 року, змінили не стільки сутність принципу свободи договору, положення про який відтворено майже дослівно у ст. 1102 ЦК Франції («Кожен має право укладати чи не укладати договори, вибирати свого контрагента і визначати зміст і форму договору в межах, встановлених законом»), а розширили значення принципу добросовісності у договірному праві. Так, ст. 1104 ЦК Франції імперативною нормою встановлює, що договори повинні узгоджуватись, укладатись і виконуватись добросовісно. Отже, тепер у цивільному праві Франції сторони зобов'язані не тільки виконувати договір добросовісно (як про це раніше йшлося в ч. 2 ст. 1134 ЦК Франції), але і добросовісно вести переговори щодо його укладення, і, як результат, добросовісно його укладати.

У німецькому цивільному праві також застосовується принцип свободи договору – кожний може обирати сторону та предмет договору [284, с. 7]. Сторони,

що укладають будь-який цивільно-правовий договір, вільні у виборі укладати або не укладати його («свобода вчинення») та вільні у визначенні змісту договору («свобода змісту»). Принцип свободи договору закладено у абз. 1 § 311 НЦК та у ст. 2 Основного закону ФРН (загальна свобода дій, «allgemeine Handlungsfreiheit») [209, с. 94]. Свобода договору у ФРН полягає у тому, що в принципі кожен вільний у виборі укладати чи не укладати договір, а також, з ким його укладати, та у виняткових випадках встановлюється «обов'язок укласти договір» («Kontrahierungszwang») [20, с. 71].

Отже, можна виокремити такі елементи свободи договору у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН: по-перше, сторони можуть укладати або не укладати договір; по-друге, вільно обирати контрагента; по-третє, визначати умови договору на власний розсуд (у тому числі, укласти договір, як передбачений, так і не передбачений законом, однак в межах чинного законодавства).

При укладенні будь-якого цивільно-правового договору важливо дотримуватись певних процедур, оскільки від цього залежить чинність договору як правочину.

Слово «процедура» походить від латинського «procedo», що в перекладі означає «проходжу, просуваюся» [215, с. 289]. В українському та російському тлумачних словниках термін «процедура» з'явився шляхом запозичення його французько-мовної трансформації – «procedure», що має таке ж значення [94, с. 156].

Що стосується лексичних значень поняття «процедура», то їх є кілька. Так, наприклад, процедура – це: а) офіційно встановлений чи узвичаєний порядок здійснення, виконання або оформлення чого-небудь [119, с. 63]; б) всяка тривала, послідовна справа, порядок, обряд [45, с. 526].

З юридичної точки зору поняття «процедура» розглядають як порядок, наступність, послідовність у вчиненні відповідних дій для досягнення певного результату [221, с. 185].

Отже, процедурою є офіційно визначений порядок вчинення певних дій.

Порядок дій при укладанні договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції (після реформи договірного права Франції 2016 року) [273] та

ФРН закріплено у нормах цивільного законодавства. Для його укладення застосовуються: загальні положення про укладення цивільно-правових договорів, що закріплені у Главі 53 «Укладення, зміна і розірвання договору», Главі 58 «Найм (оренда)», Главі 59 «Найм (оренда) житла» ЦК України; положення Глави 28 «Укладення договору» ЦК РФ (частина перша) та Глави 34 «Оренда», Глави 35 «Найм житлового приміщення» ЦК РФ (частина друга); норми Титулу III «Джерела зобов'язань» та Титулу VIII «Про договір найму» Книги Третьої «Про різні способи набуття права власності» ЦК Франції; положення Розділу 3 «Договір» Частини 3 «Угоди» Книги 1 «Загальна частина» НЦК, Частини 1 «Зміст зобов'язань», Частини 2 «Визначення договірних зобов'язань за загальними умовами угод» та Частини 3 «Зобов'язання, що випливають із договорів» Книги 2 «Зобов'язальне право», норми Підрозділу 1 «Загальні положення про відносини найму» Розділу 5 «Договір найму, договір оренди» Книги 2 «Зобов'язальне право» НЦК.

Також у кожному конкретному випадку сторони повинні враховувати спеціальні положення цивільного законодавства України, РФ, Франції та ФРН, які мають значення при укладенні договору найму (оренди) окремих видів нерухомого майна (наприклад, залежно від форми власності на майно та сторін, що укладають договір).

Так, в Україні такі спеціальні норми містяться у параграфах 3, 4, 6 Глави 58 «Найм (оренда)», Главі 59 «Найм (оренда) житла» ЦК України, у нормах ЗК України, ЖК УРСР, у нормах спеціального ЗУ «Про оренду землі», ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р., ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ін.

У РФ спеціальні положення про укладення договору найму (оренди) окремих видів нерухомого майна закріплені у § 4 «Оренда будівель та споруд», § 5 «Оренда підприємств», § 6 «Фінансова оренда (лізинг)» Глави 34 «Оренда» та у Главі 35 «Найм житлового приміщення» ЦК РФ (частина друга), у ЖК РФ, у ЗК РФ, у ФЗ РФ «Про державну реєстрацію нерухомості» та ін.

У Франції таке спеціальне правове регулювання передбачено у статтях Розділу I «Про загальні правила щодо найму будинків і сільськогосподарського

майна», Розділу II «Про спеціальні правила найму житлових приміщень» та Розділу III «Про спеціальні правила сільськогосподарської оренди» Глави II «Про майновий найм» Титулу VIII «Про договір найму» Книги Третьої ЦК Франції, а також у статтях Закону Франції «Про покращення відносин у сфері оренди та внесення змін до Закону 86-1290», Закону Франції «Про доступ до житла та оновлення міст», Закону Франції «Про перспективи сільського господарства, продовольства та лісового господарства» та у положеннях КК Франції, СК Франції.

Що стосується порядку укладення договору найму (оренди) окремих видів нерухомого майна у ФРН, то такі норми містяться у Підрозділі 2 «Правовідносини найму житлових приміщень», Підрозділі 3 «Правовідносини найму інших речей», Підрозділі 4 «Договір оренди» та Підрозділі 5 «Договір оренди землі» Розділу 5 «Договір найму, договір оренди» Книги 2 «Зобов'язальне право» НЦК, у Законі ФРН «Про власність на квартиру та право постійного проживання» [247], Законі ФРН «Про підтримку соціального житла» (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) [249], Положенні «Про розрахунок витрат на опалення та гарячу воду» (Verordnung über Heizkostenabrechnung) [288], Законі ФРН «Про товариства з обмеженою відповідальністю» (Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung) [245], Законі ФРН «Про повідомлення та оскарження договорів оренди землі» [248], Законі ФРН «Про заходи щодо поліпшення структури аграрного виробництва і забезпечення надійного функціонування сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств» (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) (далі – Закон «Про обіг земельних ділянок») від 28 липня 1961 року [250] та інших нормативно-правових актах.

Визначення поняття порядку укладення договору було предметом наукових дискусій на сторінках праць таких вчених, як С. М. Бервено [3, с. 164-165], А. Г. Бикова [178, с. 468].

Однак визначення поняття порядку укладення цивільно-правового договору, яке пропонує С. О. Бородовський, на наш погляд, є найбільш вдалим: «Порядок укладення цивільно-правового договору – це передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків,

здійснена на основі дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору» [4, с. 184].

У договірному праві України, РФ, Франції та ФРН найбільш чітко проявляються диспозитивні начала. Це стосується також і визначення стадій укладення цивільно-правового договору. У зв'язку з чим у науковців існують різні бачення даної проблеми. Так, В. Г. Вердников та В. І. Скарго до стадій укладення договору відносять: 1) переддоговірні контакти сторін; 2) пропозицію укласти договір (оферта); 3) прийняття пропозиції укласти договір (акцепт); 4) вирішення переддоговірного спору [211, с. 6-7].

В. В. Вітрянський та В. В. Денисюк пропонують виділяти такі стадії укладення договору, як: 1) переддоговірні контакти сторін (переговори); 2) оферта; 3) розгляд оферти; 4) акцепт оферти [36, с. 170; 46, с. 306-307].

Формування цивільно-правового договору, на погляд Клемана Франсуа (Clément François), складається з таких стадій: 1) переговори; 2) оферта та прийняття; 3) пакт про переваги і односторонню обіцянку; 3) укладення договору у електронному вигляді [244] (стосується не усіх договорів).

Очевидно, що основними стадіями укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є оферта (пропозиція) та акцепт (прийняття), а інші стадії варто розглядати як додаткові.

Перш ніж перейти до вивчення зазначених стадій, розглянемо питання про стадії переговорів при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

На міжнародному рівні правове регулювання відносин між сторонами майбутнього договору, що виникають на стадії переддоговірних контактів (переговорів), містяться у положеннях Принципів УНІДРУА, де йдеться про те, що сторона вільна проводити переговори та не несе відповідальності за недосягнення домовленості. Однак сторона, що веде або перериває переговори недобросовісно, є відповідальною за збитки, заподіяні іншій стороні [46, с. 307; 149, ст. 2.15.].

У ЦК РФ (частина перша) закріплена стаття 434.1. «Переговори про укладення договору». Кодекс було доповнено цією статтею на підставі ФЗ РФ «Про

внесення змін в частину першу Цивільного кодексу Російської Федерації» від 8 березня 2015 року № 42-ФЗ [192, п. 79 ст. 1]. Подібно до положень, відображених у Принципах УНІДРУА, ст. 434.1. ЦК РФ (частина перша) регламентує, що громадяни та юридичні особи вільні у проведенні переговорів про укладення договору, самостійно несуть витрати, пов'язані з їх проведенням, і не відповідають за те, що угоди не досягнуто. Проте, вони повинні дотримуватись принципу добросовісності; не вступати у переговори у разі, якщо одна із сторін явно не має наміру укласти договір з іншою стороною. Сторона, яка веде або перериває переговори про укладення договору недобросовісно, зобов'язана відшкодувати другій стороні завдані цим збитки. У статті закріплено відповідальність за порушення обов'язку дотримання конфіденційності щодо інформації, отриманої у ході переговорів [28].

У доктрині німецького права застосування переддоговірної відповідальності не залежить від того, чи уклали сторони договір та чи вважається він дійсним. Умовами застосування такої відповідальності є: 1) *наявність переддоговірного зобов'язання*. Відповідно до змісту зобов'язання кожна із сторін може бути зобов'язана враховувати права, правові блага та інтереси іншої сторони (абз. 2 § 241 НЦК), тобто охоронні обов'язки. Згідно з абз. 2 § 311 НЦК зобов'язання (переддоговірне зобов'язання), що містить обов'язки, передбачені абз. 2 § 241 НЦК, виникає також через: а) вступ у переговори про укладення договору – це період від початку переговорів і до їх припинення або укладення договору; б) підготовку договору, за яким одна із сторін, розраховуючи на відповідні правовідносини за угодою, надає іншій стороні можливість впливати на свої права, правові блага та інтереси або довіряє їй – у межах цього сторони спираються та гарантують одна одній свою добросовісність; в) ділові контакти – законодавець залишив поле для подальшого розвитку судової практики за допомогою формулювання абстрактного правила, що наповнюється судами випадками із реального життя. Наприклад, розвиток судами конструкції договору із захистом третьої особи та включення таких осіб у сферу переддоговірної відповідальності боржника; 2) *порушення охоронних зобов'язань, що впливають із цього зобов'язання*. Основною особливістю цієї конструкції є час вчинення порушення. Воно повинне відбутись до або під час

укладення договору. Прикладами деяких із таких порушень є: припинення переговорів (якщо має місце неочікуване та безпідставне переривання переговорів про укладення договору), протидія дійсності договору (якщо обставина, що призвела до недійсності договору, перебувала в сфері впливу однієї із сторін договору), порушення обов'язку щодо надання необхідної інформації (кожна сторона зобов'язана надати іншій стороні інформацію про обставини, що мають важливе значення для неї, з огляду на укладення договору, де, водночас, має значення принцип добросовісності § 242 НЦК); 3) *збитки, причинно-наслідковий зв'язок, вина*. У разі наявності передумов для задоволення вимог із переддоговірної відповідальності (мають виникнути негативні наслідки у результаті неправомірної поведінки боржника), кредитор може вимагати від боржника повернення його в таке ж положення, в якому б він перебував, якби не відбулось порушення його прав (§ 249 НЦК). Межі вини передбачені у § 276 НЦК [196].

Абсолютною новелою для французького цивільного права стала поява ст.ст. 1112-1112-2 – щодо переддоговірної відповідальності при веденні переговорів (Підрозділ 1 «Переговори» Розділу I Титулу III «Джерела зобов'язання» ЦК Франції) [232]. Основна ідея цих змін, у межах реформи договірної права Франції 2016 року, полягає у встановленні меж свободи сторін на стадії переддоговірних переговорів. Такими межами є вимога до сторін переговорів діяти добросовісно, що фактично свідчить про певне звуження принципу свободи.

Однією із вимог, що спонукає сторони до чесних та добросовісних переддоговірних переговорів, є обов'язок розкриття інформації кожним учасником переговорів, що має визначальне значення для згоди інших учасників та тієї, що стосується змісту договору (ЦК Франції ст. 1112-1) [105, с. 81-82]. Наприклад, при укладенні договору найму житлового приміщення, орендодавець зобов'язаний надати повну інформацію про стан майна, про всі можливі його недоліки, шумоізоляцію, місцезнаходження об'єкту, сусідів або наміри щодо майбутнього розпорядження цим майном, що може вплинути на строк найму.

Французьке цивільне право, як і цивільне право ФРН, передбачає, що сторона, яка своєю неправомірною поведінкою призвела до припинення переговорів,

повинна поставити іншу сторону у те положення, в якому б вона перебувала, якби її права не були порушені. Наприклад, ще до реформи договірної права Франції 2016 року, у рішенні Касаційного суду у справі «Manoukian» йшлося про таке: «Обставини, що свідчать про неправомірну поведінку при здійсненні права на одностороннє припинення переговорів, не підлягають відшкодуванню та не вважаються збитками, пов'язаними з втратою шансу реалізувати вигоди від укладення договору» [230]. Суди неодноразово підтверджували таку позицію [231].

У порівнянні з цивільним правом РФ, Франції та ФРН, українське цивільне право не містить спеціальних положень про переддоговірну відповідальність на стадії переговорів. Закріплена у ст. 649 ЦК України «Про вирішення переддоговірних спорів» норма, насправді, стосується розбіжностей, що виникли між сторонами при укладенні договору на підставі / не на підставі правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування та в інших випадках, де у першому випадку вони вирішуються судом, у другому – за домовленістю або законом. Певна річ, що зміст цієї статті є формальним та узагальненим.

Здебільшого низка інших норм ЦК України (ст.ст. 3, 12, 13, 14, 509) передбачає обов'язок контрагента діяти чесно та добросовісно, проте вони все ж не регламентують відповідальність сторін на стадії переговорів.

З метою вирішення даної проблеми Н. М. Квіт пропонувала доповнити ст. 627 ЦК України «Свобода договору» частиною, у якій окреслити більш чітку межу принципу свободи договору у цивільних правовідносинах [80, с. 84]. На наш погляд, ідея Н. М. Квіт влучно підкреслює важливість добросовісної поведінки сторін на стадії ведення переговорів, але загалом це не вирішує весь спектр проблем відповідальності сторін на стадії переддоговірних відносин.

З огляду на вищевикладене та на досвід РФ, ФРН та Франції у питанні правового регулювання переддоговірних переговорів та переддоговірної відповідальності, пропонуємо Главу 53 ЦК України доповнити статтею такого змісту:

«Стаття 649-1. Переговори про укладення договору. Переддоговірна відповідальність

1. Переговори про укладення договору між сторонами базуються на принципі свободи договору. В процесі ведення переговорів про укладення договору та після їх завершення, незалежно від результату, сторони зобов'язані діяти добросовісно. У такому випадку сторони не несуть відповідальності за те, що згоди не досягнуто.

Недобросовісними діями вважаються:

1) надання стороні неповної чи недостовірної інформації про договір, щодо укладення якого ведуться переговори, ненадання важливої інформації, що має значення для досягнення згоди між сторонами, або замовчування обставин, введення в оману, обман;

2) припинення переговорів про укладення договору за таких обставин, при яких інша сторона переговорів не могла цього очікувати;

3) інше.

2. Недопустимим є ведення переговорів про укладення договору між сторонами, якщо одна із них завідомо не має наміру дійти згоди з іншою стороною.

3. Якщо одна сторона, учасник переговорів про укладення договору, веде або припиняє переговори недобросовісно, вона зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані цим збитки. У такому випадку, під збитками слід розуміти всі витрати, понесені іншою стороною через ведення переговорів про укладення договору, а також у зв'язку з втраченою можливістю укласти договір з третьою особою.

Розмір таких збитків сторони визначають самостійно або у судовому порядку відповідно до норм чинного законодавства України.

4. Конфіденційна інформація, отримана однією стороною переговорів від іншої сторони, не може бути використана неналежним чином та не підлягає розголошенню. Сторона, що порушила цей обов'язок зобов'язана відшкодувати збитки іншій стороні.

Розмір таких збитків сторони визначають самостійно або у судовому порядку відповідно до норм чинного законодавства України.

5. Сторони можуть домовитись про порядок ведення переговорів, встановивши вимоги до ведення переговорів, порядок розподілу витрат, права та обов'язки, відповідальність та інше.

6. Положення цієї статті застосовуються незалежно від того, чи був укладений сторонами договір у результаті переговорів про укладення договору».

Укладення цивільно-правового договору не завжди відбувається із проходженням усіх стадій, а тому розглянемо більш детально основні стадії укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН – оферту (пропозицію) та акцепт (прийняття).

Згідно з ч. 2 ст. 638 ЦК України та ч. 2 ст. 432 ЦК РФ, договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

У нових положеннях ЦК Франції про укладення договору знайшли своє місце правила про оферту та акцепт (ст.ст. 1113-1122). Згідно зі ст. 1113 ЦК Франції договір формується шляхом зустрічної пропозиції та прийняття, яким сторони виявляють свою волю до участі. Ця воля може бути результатом заяви або однозначної поведінки її автора.

Відповідно до німецького цивільного права особа, яка запропонувала іншій особі укласти договір (оферент), є пов'язана з пропозицією, якщо тільки вона не передбачила те, що пропозиція її не зобов'язує (§ 145 НЦК).

Оферта (від лат. «offero» – «пропоную») – це пропозиція укласти договір, яка містить всі його істотні умови [4, с. 62]. Загальноприйнятими є кілька рівнозначних понять: оферта, пропозиція, волевиявлення.

При укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН оферта, заявлена потенційним орендодавцем/орендарем, має містити: 1) істотні умови договору найму (оренди) нерухомого майна (залежно від виду майна, щодо якого укладається договір); 2) намір особи (при цьому неважливо хто виразив пропозицію – наймодавець чи наймач), яка зробила пропозицію укласти договір найму (оренди), вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття іншою

стороною (ст. 641 ЦК України, ч. 1 ст. 435 ЦК РФ (частина перша), ст. 1114 ЦК Франції, §145, абз. 1 § 154 НЦК).

Крім того, у цивільному праві України та РФ пропозиція повинна бути адресована конкретній особі (особам) (ст. 641, ч. 1 ст. 435 ЦК РФ), а у Франції – конкретній або неконкретній особі (ст. 1114 ЦК Франції). Хоча у нормах НЦК відсутня пряма вказівка про направлення пропозиції (оферти) саме конкретній особі, все ж, вважаємо, що така вимога впливає зі змісту §145 НЦК.

Сторонами договору найму (оренди) нерухомого майна можуть виступати фізичні та юридичні особи, а також держава, що діє через органи державної влади.

За німецьким законодавством при виборі сторони договору найму (оренди) нерухомого майна, де (нагадаємо) діє принцип свободи договору, на наймодавця покладається певне обмеження щодо такого вибору, пов'язане із соціальними і навіть етичними міркуваннями. Якщо наймодавець має монопольне положення на ринку житла, що здається, то його відмова укласти договір з особою, яка має потребу у проживанні саме у цьому житловому приміщенні (наприклад, у даній місцевості лише цей будинок оснащено спеціальним обладнанням, що підходить для особи з обмеженими фізичними можливостями – наймача), може бути визнана «*contra bonos mores*» (в перекладі з лат. мови – «проти добрих звичаїв»), тобто як умисне і таке, що суперечить добрим звичаям, заподіяння шкоди (§ 826 НЦК).

Необхідно зазначити, що Федеральний Конституційний суд ФРН поширив принцип недискримінації на відносини найму згідно з абз. 1 ст. 3 Основного Закону ФРН. Наприклад, це може означати, що правила розпорядку в будинку та збори на загальнобудинкові витрати є однаковими для всіх жильців, водночас, наймодавець розмір орендної плати встановлює індивідуально з кожним наймачем. Винятковою є ситуація, коли він передає у найм більше 50 житлових приміщень. Тоді діє принцип недискримінації (забороняється встановлювати різний розмір плати за найм за аналогічні житлові приміщення).

Відповідно до офіційного звіту Європейського Союзу щодо найму житлових приміщень у ФРН, якщо на стадії переговорів наймодавець ставить наймачу питання, що мають дискримінаційний характер (про роботодавця наймача і

тривалість трудових відносин; про визнання наймача недієздатним, встановлення опіки над ним; про особу попереднього наймодавця) або можуть стосуватися фундаментальних прав наймача (право на інформаційне самовизначення і право на захист інформації), останній має «право» сказати неправду (нем. «Recht» auf Lüge). У такому разі, наймодавець втрачає можливість оскарження договору на підставі § 123 НЦК, якщо йому стане відомо, що наймач при укладенні договору його обманув. Це ще один приклад дії принципу недискримінації у договірному праві ФРН [118, с. 87-90].

Здійснений аналіз вказує на високий рівень захисту інтересів та прав наймача у ФРН, у описаних ситуаціях. У цивільному праві України подібні правила відсутні.

Цивільне право України, РФ, Франції та ФРН передбачає кілька видів оферти: 1) пропозиція укласти договір найму (оренди) зроблена з вказівкою строку для відповіді (прийняття або неприйняття); 2) пропозиція укласти договір найму (оренди) зроблена без строку для відповіді (прийняття або неприйняття); 3) пропозиція зроблена усно.

За наявності строку у такій пропозиції договір найму (оренди) нерухомого майна вважається укладеним, якщо особа, що зробила пропозицію, отримала від іншої сторони відповідь про прийняття пропозиції протягом вказаного строку (ст. 643 ЦК України, ст. 440 ЦК РФ (частина перша), ст. 1117 ЦК Франції, §148 НЦК).

У цивільному праві України та РФ порядок прийняття пропозиції, що не містить строку для відповіді, регламентується аналогічно. Так, оферта, що не містить строку для відповіді та зроблена у письмовій формі, вважається прийнятою, і, відповідно, договір буде вважатись укладеним, коли оферент одержить відповідь протягом строку, встановленого актом цивільного законодавства, а якщо цей строк не встановлений – протягом нормально необхідного для цього часу (ч. 2 ст. 644 ЦК України; ч. 1 ст. 441 ЦК РФ (частина перша)).

У абз. 2 § 147 НЦК передбачено, що пропозиція, зроблена особі, що відсутня (*пропозиція у письмовій формі; курсив наші. – Л. М.*), може бути прийнятою лише до того моменту, коли особа, що зробила пропозицію, могла би при звичайних обставинах очікувати отримання відповіді.

У ст. 1117 ЦК Франції передбачено, що пропозиція втрачає силу в кінці строку, встановленого оферентом, а якщо цього не відбудеться – протягом розумного строку.

За українським та російським законодавством, якщо пропозицію укласти договір зроблено усно, без вказівки строку для відповіді, договір вважається укладеним за умови, що інша сторона негайно заявила оференту про прийняття цієї пропозиції (ст. 644 ЦК України, ст. 441 ЦК РФ (частина перша)).

Схожа процедура передбачена у німецькому праві, де пропозиція укласти договір, зроблена особі, що присутня (*пропозиція в усній формі; курсив наш. – Л. М.*), підлягає негайному прийняттю. Також негайне прийняття має відбутись, якщо пропозиція до укладення договору надходить через телефонну розмову або за допомогою інших технічних засобів (§ 147 НЦК).

Застосування усної пропозиції укласти договір не впливає прямо із норм ЦК Франції, однак, вважаємо, що така конструкція може використовуватись.

У всіх країнах, цивільне право яких досліджується, передбачена можливість відкликання або відмови від пропозиції (волевиявлення) укласти договір. Така пропозиція може бути відкликана до моменту або в момент її одержання адресатом (ч. 3 ст. 641 ЦК України; ч. 2 ст. 435 ЦК РФ (частина перша); абз. 1 § 130 НЦК; ст. 1115 ЦК Франції). Пропозиція укласти договір, одержана адресатом, не може бути відкликана протягом строку для відповіді, якщо інше не вказане у пропозиції або не впливає з її суті чи обставин, за яких вона була зроблена (ч. 3 ст. 641 ЦК України, ст. 436 ЦК РФ (частина перша)). Подібне правило діє й у цивільному праві ФРН (§ 145 НЦК) та Франції (ст. 1116 ЦК Франції).

Далі розглянемо другу стадію укладення договору найму (оренди) нерухомого майна – акцепт, що означає відповідь на пропозицію зі згодою укласти договір.

За українським та російським законодавством, акцептом є відповідь сторони, якій адресована оферта, про її прийняття, що є згодою на укладення договору найму (оренди) нерухомого майна [207, ст. 642; 27, ст. 438].

Відповідно до ст. 1118 ЦК Франції акцепт – це прояв волі автора бути пов'язаним умовами пропозиції.

У законодавстві ФРН правила отримання акцепту оферентом детально прописані (§§ 146-155 НЦК).

За загальним правилом акцепт повинен бути безумовним та повним, тобто має містити згоду особи, яка його надсилає (акцептанта), на укладення договору на запропонованих оферентом умовах (ст. 642 ЦК України, ст. 438 ЦК РФ (частина перша)). Відповідь на інших умовах, ніж запропоновано в оферті, є відмовою від одержаної пропозиції і, водночас, новою пропозицією особі, яка зробила попередню пропозицію (ст. 646 ЦК України, ст. 443 ЦК РФ (частина перша)).

Подібно до ЦК України та ЦК РФ (частина перша), у цивільному праві ФРН та Франції акцепт, що містить будь-які доповнення або зміни умов, викладених в оферті, не вважається належним акцептом, а кваліфікується як нова оферта (§ 150 НЦК, ст. 1118 ЦК Франції). Крім того, відповідно до § 146 НЦК пропозиція укласти договір втрачає силу, якщо вона відхилена по відношенню до оферента або не прийнята своєчасно згідно з §§ 147-149 НЦК.

Цивільні кодекси України, РФ та ФРН передбачають також випадки, коли відповідь про прийняття пропозиції оферент отримує із запізненням. Так, якщо відповідь про прийняття пропозиції укласти договір одержано із запізненням, особа, яка зробила пропозицію, звільняється від відповідних зобов'язань. Якщо відповідь про прийняття пропозиції укласти договір було відправлено своєчасно, але одержано із запізненням, особа, яка зробила пропозицію укласти договір, звільняється від відповідних зобов'язань, якщо вона негайно повідомила особу, якій було направлено пропозицію, про одержання відповіді із запізненням (ст. 645 ЦК України, ст. 442 ЦК РФ (частина перша), § 149 НЦК).

Моментом укладення договору найму (оренди) нерухомого майна в праві країн, що відносяться до романо-германської правової сім'ї, є одержання акцепту оферентом [214, с.183-184]. Відповідно до ч. 1 ст. 640 ЦК України та ч. 1 ст. 433 ЦК РФ (частина перша) договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Водночас, у РФ момент укладення договору для третіх осіб пов'язують із державною реєстрацією договору (зокрема договору оренди нерухомого майна).

Якщо в Україні договір підлягає нотаріальному посвідченню, він вважається укладеним з дня такого посвідчення (наприклад, договір найму житла з викупом, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений строком на три роки і більше, а у випадку державного або комунального майна – строком на п'ять років).

У § 130 НЦК закріплено, що будь-яке волевиявлення, у тому числі й акцепт, стає дійсним тоді, коли воно дійде до адресата. Ця норма також вказує на те, що договір найму (оренди) вважається укладеним в момент отримання оферентом акцепту.

Схоже до НЦК, у ст.ст. 1119-1121 ЦК Франції закріплено, що договір вважається укладеним, якщо висунуті умови однієї сторони були доведені до відома іншої сторони і вона їх прийняла. Договір вважається укладеним, як тільки акцепт дійшов до оферента.

Таким чином, договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН вважається укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції.

Нагадаємо, що договір найму (оренди) нерухомого майна вважається укладеним в Україні та РФ, якщо наймодавець та наймач не тільки дійшли згоди з усіх істотних умов договору, але й дотримались належної форми (ст. 638 ЦК України та ст. 432 ЦК РФ (частина перша)).

В Україні правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі, на вибір сторін, якщо інше не встановлено законом (ст. 205 ЦК України).

Разом з тим, українське цивільне законодавство презюмує, що договори найму (оренди) нерухомого майна укладаються у письмовій формі (ч. 1 ст. 793, ч. 1 ст. 811 ЦК України; ч. 1 ст. 14 ЗУ «Про оренду землі»; ст. 61, ст. 144, ст. 158 ЖК УРСР).

Державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні підлягають: право постійного користування, право оренди (суборенди) земельної ділянки (ч. 5 ст. 6 ЗУ «Про оренду землі» та ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), 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 (ст. 4 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 794 ЦК України). Також, відповідно до ст. 793 ЦК України, договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений строком на три роки і більше, підлягає нотаріальному посвідченню. А нотаріальне посвідчення договору оренди землі є добровільним та може здійснюватися за бажанням однієї із сторін договору (ст. 14 ЗУ «Про оренду землі»).

У цивільному праві РФ договір оренди, що укладений на строк більше року, а якщо хоча б однією зі сторін договору є юридична особа, незалежно від строку, повинен бути укладений у письмовій формі. Це стосується, зокрема, договору оренди будівлі або споруди, договору оренди підприємств та договору найму житла (ст. 651, ст. 658, ст. 674 ЦК РФ (частина друга)).

Також, відповідно до статті 609 ЦК РФ (частина друга) договір оренди нерухомого майна підлягає державній реєстрації. Зокрема, закон встановлює, що договір оренди будівлі або споруди, укладений на строк не менше року, підлягає державній реєстрації і вважається укладеним з моменту такої реєстрації (ст. 651 ЦК РФ). Договори оренди земельної ділянки, укладені на строк менше ніж рік, не підлягають державній реєстрації (ст. 26 ЗК РФ) [67].

На нашу думку, такий підхід законодавця до державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в українському та російському цивільному праві сприяє розвитку короткострокової оренди, наприклад, якщо мова йде про укладення договору найму нежитлових приміщень в Україні строком менше ніж три роки, а в РФ – оренда нежитлових приміщень строком менше року. Це може пояснюватись також динамічними змінами, що відбуваються на ринку нерухомості.

На відміну від українського та російського цивільного права, французьке цивільне право передбачає укладення договору найму як у письмовій, так і в усній формі (ст. 1714 ЦК Франції). Проте, найчастіше договір майнового найму укладається у письмовій формі, яка іноді є обов'язковою, наприклад, при укладенні

договору сільськогосподарської оренди (ст. 411-4 СК Франції), договору оренди житлових приміщень (ст. 3 Закону № 89-462 від 6 липня 1989 року) [266].

Усний договір майнового найму потребує обов'язкового надання доказів відповідно до ст.ст. 1715-1716 ЦК Франції.

Стосовно цього писав Даніель Мейнгі (Daniel Mainguay): «З огляду на обмеження засобів доказування наявності орендного договору, найкращим залишається все ж таки письмовий договір найму: тому усний договір має бути письмово затверджений, неочікуваний висновок, якщо поміркувати, що стаття 1715 мала (профілактичну) ціль захистити наймача». Будь-які угоди, за ЦК Франції, що перевищують суму або вартість, встановлену декретом, повинні оформлятися нотаріально засвідченим документом або документом, складеним у простій письмовій формі, при цьому не діють жодні показання свідків, які ставлять під сумнів або виходять за межі змісту цього документу, так і ті, які відносяться до тверджень, що нібито мали місце до, під час або після складання цих документів, навіть якщо мова йде про меншу суму або вартість (ст. 1341 ЦК Франції) [267, с. 186].

Звертаємо увагу також на те, що ст. 1736 ЦК Франції розглядає усний договір оренди, як договір на невизначений термін, а ст. 1737 – письмовий договір оренди, як угоду на визначений термін. Для усного договору найму термін дії може однаково бути визначеним та невизначеним, але коли йдеться про доказ тривалості, договір оренди розглядатиметься як такий, що укладений на невизначений термін, оскільки лише письмова форма може доказати термін дії договору найму. З іншого боку, письмовий договір найму може включати в себе і визначений, і невизначений строки дії [267, с. 196-197].

У Франції реєстрація договору найму може здійснюватися на добровільній основі [278, с. 13]. Проте у випадку укладення договору на строк, що перевищує 12 років, сторони повинні завірити договір найму у нотаріуса [258]. Також у французькому законодавстві відсутня вимога щодо реєстрації договору найму житла.

Відповідно до § 125 НЦК угода, при здійсненні якої не була дотримана форма, встановлена законом, вважається недійсною. Недотримання форми, визначеної умовами самої угоди, якщо не доказано інше, тягне за собою недійсність угоди.

Параграф 585а НЦК передбачає, що якщо договір оренди землі укладено на строк, що перевищує два роки, без дотримання письмової форми, він вважається укладеним на невизначений строк.

Відповідно до § 550 НЦК договір найму житлового приміщення у ФРН може укладатись як у письмовій, так і в усній формі. Якщо він укладається на строк більше одного року без дотримання письмової форми, такий договір вважається укладеним на невизначений строк. У такому разі договір можна розірвати не раніше, ніж через один рік з моменту передачі житлового приміщення. Він також може бути укладений в електронній формі за допомогою електронного підпису. Хоча на практиці майже всі договори найму укладаються у письмовій формі.

На відміну від України, РФ та Франції, договір найму (оренди) нерухомого майна у ФРН розглядається як виключно зобов'язальний договір, який не підлягає внесенню в Поземельну книгу.

Водночас відсутність у німецькому законодавстві вимог щодо реєстрації договорів найму (оренди) в реєстрі федеральних земель, не звільняє орендарів від обов'язку інформувати Офіс реєстрації місцевих жителів про своє нове місце проживання (Закону ФРН «Про реєстрацію») [271]. Також у ФРН необхідно реєструвати договір оренди земель у спеціальному реєстрі земель (Grundbuch). Порядок реєстрації передбачено Законом ФРН «Про повідомлення та оскарження договорів оренди землі» [248].

Нотаріальне посвідчення договору вимагається лише в окремих випадках. Наприклад, якщо передбачається продаж орендованого приміщення на користь орендаря (§ 311b НЦК) [229].

Сьогодні у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН особливо актуальним є питання укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у електронній формі.

О. Ю. Черняк (Димінська) наголошує, що форма договору фіксує волевиявлення і встановлює цивільні правовідносини у визначений період між визначеними особами (сторонами) та є фактично зовнішнім відображенням внутрішніх волевих процесів осіб, що уклали договір. Вона вказує, що загалом у актах гармонізації договірних прав ЄС (наприклад, у Параграфі (1) ст. II. –1:106 Модельних правил та ст. 1.2. Принципів УНІДРУА) простежується тенденція відмови від формалізації вимог до форми договору. Спеціальна форма договору може бути передбачена для конкретних видів договорів, однак за загальним правилом немає жодної необхідності у письмовій формі договору, його реєстрації або ідентифікації нотаріусом [21, с. 124].

Положення про можливість укладення договорів у електронній формі передбачені у ст. 207 ЦК України та ст. 181 ГК України. Особливості укладення та змісту договору у електронній формі регулюються найповніше у Законі України «Про електронну комерцію» від 3 вересня 2015 року (далі – ЗУ «Про електронну комерцію») та Законі України «Про електронні довірчі послуги» від 5 жовтня 2017 року. Дані питання є предметом правового регулювання низки інших законів у сфері електронної комерції. Наприклад, Закону України «Про захист прав споживачів» від 12 травня 1991 року, Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг» від 22 травня 2003 року, «Про платіжні системи та переказ коштів в Україні» від 5 квітня 2001 року, «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12 липня 2001 року [154, ст. 2].

Згідно із ст. 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі: якщо зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі *електронних*), у листах, телеграмах, якими обмінялись сторони; якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку; підписаний факсимільним відтворенням підпису за допомогою засобів механічного, електронного або іншого копіювання, електронного підпису або іншого аналога власноручного підпису, що допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства, або за письмовою згодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручних підписів.

Якщо сторони домовилися укласти договір за допомогою інформаційно-телекомунікаційних систем, він вважається укладеним у письмовій формі (абз. 2 ч. 2 ст. 639 ЦК України).

Отже, доходимо висновку, що у ЦК України електронна форма договору розглядається як різновид письмової форми.

Відповідно до ст. 11 ЗУ «Про електронну комерцію» укладення електронних договорів включає дві стадії: пропозицію однієї сторони (оферту) укласти договір; її прийняття (акцепт) іншою стороною. Важливим моментом є те, що пропозиція укласти *електронний договір* (оферта) має містити істотні умови, передбачені законодавством для відповідного договору, і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття [154].

В Україні щодо визначення моменту укладення договорів у електронній формі діє правило, подібне до правила, яке застосовується до договорів, що укладаються у письмовій формі (ч. 1 ст. 640 ЦК України). Так, згідно з абз. 2 ч. 3 ст. 11 ст. ЗУ «Про електронну комерцію» договір вважається укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти такий договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Водночас, даним Законом були запроваджені правила визначення моменту відправлення та отримання електронного документа (повідомлення). Так, відповідно до ч. 2 ст. 16 ЗУ «Про електронну комерцію» електронний документ (повідомлення) вважається отриманим суб'єктом електронної комерції у момент, коли такий документ (повідомлення) отримано інформаційно-телекомунікаційною системою суб'єкта, якщо інше не передбачено законом або договором [154].

Незважаючи на значний прогрес у правовому регулюванні укладення цивільно-правових договорів у електронній формі в Україні (що, певною мірою зумовлено євроінтеграційними процесами та підписанням Угоди про асоціацію [190]), на практиці укладення договорів найму (оренди) нерухомого майна таким шляхом є досі непоширеним явищем. Така ситуація може свідчити про перехідний період або ж недостатню готовність сторін до укладення таких договорів у електронній формі.

Основою правового регулювання укладення договорів у електронній формі у РФ є ЦК РФ (частина перша) та Федеральний закон РФ «Про електронний підпис» від 6 квітня 2011 року (далі – ФЗ РФ «Про електронний підпис»).

Відповідно до ч. 2 ст. 421 ЦК РФ (частина перша) сторони можуть укласти договір, як передбачений законом, так і не передбачений законом або іншими нормативними актами. У ст. 434 ЦК РФ (частина перша) йдеться про те, що договір у письмовій формі може бути укладений, у тому числі шляхом обміну документами через електронний зв'язок. Таким чином, доходимо висновку, що у цивільному праві РФ договори можуть укладатись, подібно до цивільного права України, у електронній формі. Остання також є різновидом письмової форми.

У РФ укладення цивільно-правових договорів у електронній формі залишається недостатньо врегульованим на законодавчому рівні, за винятком наведених норм ЦК РФ (частина перша), що вказують тільки на можливість укладати договори у електронній формі, та ст. 6 ФЗ РФ «Про електронний підпис», у якій регламентовані умови визнання електронних документів, підписаних електронним підписом, рівнозначними документами на паперовому носію, підписаному власноручним підписом.

ФРН стала однією із перших країн-членів ЄС, що прийняла законодавство про електронний цифровий підпис [224, с. 125]. Основні правила укладення договорів у електронній формі містяться у НЦК, у Законі «Проти недобросовісної конкуренції», Законі «Про технічні засоби комунікації» («Telemediengesetz, TMG4»), більшість положень яких базуються на нормах ЄС.

Для законодавчого врегулювання всіх цих питань Європарламентом та Радою ЄС 8 червня 2000 року була прийнята Директива 2000/31/ ЄС «Директива про електронну комерцію» (далі – Директива).

Відповідно до ст. 34 вказаної Директиви кожна держава-член ЄС повинна була взяти на себе зобов'язання внести зміни у своє законодавство, що містило вимоги, які обмежують застосування контрактів, укладених за допомогою електронних засобів. Результатом процесу зміни законодавства повинно бути визнання

контрактів, що мають юридичну силу та укладені за допомогою електронних засобів [243].

Сьогодні основним документом ЄС щодо питань електронної комерції є Регламент ЄС 2014 року про електронну ідентифікацію, верифікацію та довірчі послуги (Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market) [277].

За німецьким цивільним правом письмова форма договору може бути замінена на електронну форму, якщо інше не передбачено законом (абз. 3 § 126 НЦК). Відповідно до § 126а НЦК у випадку, якщо передбачена законом письмова форма змінюється на електронну, укладач зобов'язаний доповнити волевиявлення своїм ім'ям та забезпечити електронний документ кваліфікованим електронно-цифровим підписом відповідно до Закону про електронний підпис. При цьому, під час укладення договору сторони повинні відтворити електронно-цифрові підписи під однаковими за змістом документами.

Що стосується укладення договорів у електронній формі у Франції, то вона, подібно до ФРН, прийняла низку законів, що регламентують відповідні відносини. Так, на виконання Директиви були прийняті такі нормативно-правові акти, як Закон (Act n° 2000-230) від 13 березня 2000 року та Ордонанс (Ordinance n° 2016-131) від 10 лютого 2016 року [273], а також ЦК Франції було доповнено ст.ст. 1125-1127-4.

Дані статті ЦК Франції містять положення про укладення електронних договорів, у тому числі – правила про відправлення пропозиції (оферти) та її прийняття (акцепту) за допомогою електронних засобів.

Крім зазначеного, необхідно звернути увагу на те, що в українській, російській, французькій та німецькій договірній практиці широко використовуються типові форми договору.

Як вірно зазначає Р. О. Стефанчук, розробка та системна робота зі створення офіційних типових форм договорів спрямована на усунення неузгодженостей, суперечностей та зловживань щодо форми та змісту договорів. Оскільки типові договори є офіційними, то це означає, що такий договір розробляється і

затверджується від імені держави відповідними державними органами з урахуванням чинного законодавства. Значення офіційних типових договорів полягає у спрощенні підготовки відповідного документа шляхом офіційного затвердження державою аналогічного йому зразка, який би враховував усі основні вимоги законодавства щодо його змісту та форми [184, с. 3].

Так, у ст. 630 ЦК України та у ст. 427 ЦК РФ (частина перша) передбачено, що договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договорів певного виду, оприлюднених у встановленому порядку.

Так само, як і в Україні та РФ, у ФРН, згідно з § 305 НЦК, договори можуть укладатись на підставі загальних (у цивілістичній літературі зустрічаються також назви «примірних», «типових» [214, с. 176]) умов укладення, що фактично складають типові форми того чи іншого договору.

Слід зазначити, що у процесі реформи зобов'язального права, у 2002 році до змісту НЦК було включено положення низки законів, що стосувались договірного права. З метою забезпечення реалізації Директиви Європейського Парламенту та Європейського Союзу 93/13/ЄЕС від 5 квітня 1993 року «Про недозволені застереження в споживчих договорах» (Директиви Європейського Союзу стали однією із причин проведення реформи договірного права у ФРН) [39, с. 77] положення Закону «Про загальні умови укладення угод» від 9 грудня 1976 року (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, AGBG) були включені до §§ 305-310 НЦК [68, с. 97].

Поняття загальних умов угод у німецькому цивільному праві визначено у § 305b НЦК (про що йшлося у п. 1.3. Розділу 1). Загальні умови угод можуть визнаватись недійсними відповідно до §§ 307-309 НЦК. Наприклад, у § 307 НЦК закріплено, що положення загальних умов угод недійсні, якщо вони всупереч добросовісності ставлять контрагента сторони, що використовує загальні умови, в надзвичайно невігідне становище. Таке становище може виникнути через неясність та незрозумілість загальних умов угод. При цьому є дві умови, що вказують (якщо інше не доказано) на невігідне становище, а саме: 1) несумісність із принциповими основами законодавства; 2) настільки обмежують істотні права та обов'язки, що

витікають із природи договору, що це ставить під загрозу досягнення цілей договору.

Незважаючи на концептуальну схожість між типовими умовами договорів в Україні, РФ та загальними умовами договорів у ФРН, останні не мають нормативного характеру та затверджуються не на підставі закону (як це здійснюється в Україні та РФ).

Так, цивільним законодавством ФРН не встановлено типових форм договорів найму (оренди) нерухомого майна. Натомість у цивільному законодавстві України та РФ як приклад таких типових договорів можна навести: затверджений Наказом Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 року № 1774 «Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності»; затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220 «Типовий договір оренди землі»; затверджений Постановою Уряду РФ від 21 травня 2005 року № 315 «Типовий договір соціального найму житлового приміщення»; затвержені Наказом Міністерства природи РФ від 20 грудня 2017 року № 693 «Типові договори оренди лісових ділянок» та інші.

Поряд із цим, у ФРН існують Асоціації орендарів та орендодавців, що надають юридичні консультації та видають стандартні договори оренди, проте їх роль в альтернативному врегулюванні спорів обмежена. Наймодавець чи наймач може використати такі стандартні договори. Наприклад, договір Асоціації власників житла та землі (Haus&Grund) – Wohnraum-Mietvertrag [253] та договір Асоціації німецьких орендарів (Deutsche Mieterbund, DMB) – Wohnungs-Mietvertrag (остання є однією із найбільших у ФРН) [242].

Що стосується Франції, то тут, наприклад, діє Типова форма договору оренди, що визначається Декретом № 2015-587 «Про стандартні договори оренди» [240], а також Стандартна форма для інвентаризації при в'їзді або виїзді з житла, затверджена Декретом № 2016-382 «Про встановлення механізмів інвентаризації» [241].

У Франції, подібно до ФРН, також існують асоціації, що надають юридичні консультації, захищають інтереси орендарів або орендодавців. Наприклад: Союз

соціального житла об'єднує орендодавців із соціальної оренди [287], приватні орендодавці долучаються до Національної житлової конфедерації [238], а ключовою організацією для орендарів є Національний союз власників нерухомості [286].

Для укладення договору найму (оренди) за французьким цивільним правом орендар повинен надати документи, які посвідчують особу, підтверджують професійну діяльність, підтверджують фінансові можливості сплачувати кошти за найм та інформацію про попередні оренди [239].

Обов'язковими умовами стандартного договору оренди у Франції є: інформація про сторони договору; дата початку дії договору; строк договору; розмір орендної плати; умови та терміни внесення плати; опис житла та інших приміщень, які здаються в оренду [281, с. 94-95].

В Україні діє Громадська організація «Спілка орендарів і підприємців України», проте її діяльність відрізняється від описаних вище структур у ФРН та Франції. Вона обмежується: лобіюванням та захистом економічних, правових, соціальних та інших інтересів своїх членів; сприянням їх підприємницькій діяльності; посиленням їх впливу в системі соціального діалогу, зокрема у стосунках із соціальними партнерами у складі сторони роботодавців.

У цивільному законодавстві усіх досліджуваних країн передбачена можливість наймача передавати у користування орендовану річ третій особі. Однак умови такої передачі в Україні, РФ, Франції та ФРН відрізняються.

У праві України, РФ та ФРН встановлена необхідність отримання згоди наймодавця для передання наймачем речі у користування іншій особі, при цьому строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму (ст. 774, ст. 823 ЦК України, ч. 2 ст. 615, ст. 685 ЦК РФ (частина друга), § 540, § 553 НЦК). Подібна норма є й у цивільному праві Франції. Так, наймач має право укласти договір піднайму або навіть уступати свій договір іншій особі, якщо йому це не було заборонено. Заборона може бути повною або частковою (ст. 1717 ЦК Франції).

Порядок укладення договору піднайму (суборенди) окремих видів нерухомого майна у цивільному праві України також регулюється ст. 8 ЗУ «Про оренду землі» (суборенда земельної ділянки), ст. 22 ЗУ «Про оренду державного та комунального

майна» 2019 р. (використання державного та комунального майна шляхом передачі його в суборенду фізичним та юридичним особам) тощо.

Передача житла за договором суборенди у цивільному праві Франції дозволяється за наявності письмової згоди орендодавця (ст. 8 Закону Франції № 89-462 від 6 липня 1989 року). Це стосується також договору комерційної суборенди (L 145-31 КК Франції), а також передачі землі сільськогосподарського призначення у суборенду (ст. L 411-35 СК Франції).

Суборенда можлива, якщо є письмово оформлена згода орендодавця і зазначено орендну плату за договором суборенди. У будь-якому разі суборенда обмежується відносинами між орендарем та суборендарем, перший виконує роль орендодавця по відношенню до другого і бере на себе усі обов'язки орендодавця [267, с. 212].

Подібно до Франції, в Україні, наприклад, пряма заборона суборенди єдиних майнових комплексів передбачена у ч. 3 ст. 22 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р.

Згідно з § 553 НЦК наймач після укладення договору найму також має право передати частину житлового приміщення у користування третій особі, отримавши на це дозвіл від наймодавця. Проте особливістю німецького цивільного права є те, що законодавець передбачає право наймодавця унеможливити таку передачу майна у користування, за наявності істотних обставин, пов'язаних з третьою особою, або житлове приміщення було б перенаселеним, або передача у користування неможлива для наймодавця на інших підставах. Більше того, наймодавця має повне право висунути умову пропорційного підвищення плати за найм та поставити видачу дозволу на укладення договору піднайму в залежність від згоди наймача на таке підвищення. Угода, що завдає збитки наймачеві, вважається недійсною.

У ЦК РФ та НЦК спеціальними нормами встановлено, що відповідальність за вину третьої особи при використанні майна за договором піднайму перед наймодавцем несе наймач (ч. 2 ст. 615, ч. 1 ст. 685 ЦК РФ (частина друга); абз. 2 § 540 НЦК).

У Франції (подібно до РФ та ФРН) передача в оренду частини орендованого приміщення не є передумовою зміни орендаря, тому що він залишається контрагентом орендодавця, але через суборенду він укладає новий договір найму із суборендарем на все приміщення або його частини, якими він володіє. Таке приєднання контрагента здійснюється за допомогою нового договірної зв'язку між орендарем та суборендарем, який не стосується орендодавця, на відміну від спільної оренди, за якої орендодавець укладає договір найму з обома орендарями (ст. 1751 ЦК Франції) [267, с. 211].

В українській юридичній літературі зазначається, що договір піднайму породжує зобов'язання між наймачем і піднаймачем [200, с. 281] і, очевидно, що при піднаймі наймач продовжує нести свої попередні обов'язки перед наймодавцем і відповідальність за експлуатацію майна третьою особою, що отримала його в піднайм. Однак таке положення не закріплено у ЦК України, а це створює передумови для виникнення спорів щодо відповідальності наймача, у разі завдання шкоди майну, що становить предмет договору найму, піднаймачем.

Зважаючи на вищевикладене та з метою удосконалення правового регулювання відносин піднайму в Україні, пропонуємо ст. 774 ЦК України доповнити частиною 4 такого змісту:

«4. При піднаймі наймач продовжує нести відповідальність перед наймодавцем, у тому числі, й за шкоду, завдану третьою особою (піднаймачем) у зв'язку з користуванням майном».

Проведений нами аналіз дозволяє дійти висновку про застосування концептуально однакового підходу до регулювання порядку укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

2.2 Зміна та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

Принцип свободи договору, закріплений у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, поряд із свободою укладення договору передбачає і можливість його зміни або розірвання.

З цього приводу М. І. Брагінський писав, що наділення сторін настільки широкою можливістю визначати долю договору становить один із прямих виразів договірної свободи: ті, хто мають право з власної волі укласти договір, повинні бути в принципі так само вільні у питаннях про його розірвання або зміну окремих договірних умов [6, с. 434].

У цивільних кодексах України, РФ, Франції та ФРН не міститься легального визначення понять «зміна договору» та «розірвання договору».

Характерно, що у науковій літературі, присвяченій питанням зміни та розірвання цивільно-правового договору, також відсутнє чітке визначення цих понять, хоча вони широко використовуються як у законодавстві, так і в судовій практиці.

С. О. Бородовський вважає, що зміну і розірвання договору слід визначати як нормативно-логічну послідовність дій, що вчиняють сторони у порядку та на основі підстав, передбачених договором чи законодавством, з метою змінити чи розірвати укладений між ними договір на майбутнє. При чому *зміна договору* виражається у діях сторін, заснованих на їх домовленості або положеннях нормативно-правових актів, предметом яких є часткова чи повна зміна умов договору на майбутнє, їх доповнення або відміна дії, а *розірвання договору* – дії сторін, направлені на повне припинення укладеного між ними договору на майбутнє [4, с. 145].

Відмінним моментом зміни і розірвання договору оренди, на думку Н. Ю. Шлюндт, є спрямованість волевиявлень орендодавця і орендаря змінити або припинити договірний зв'язок. Вона пропонує під *зміною договору оренди* розуміти вольову дію, що ініціюється стороною (сторонами), що має своєю метою змінити зміст орендного зобов'язання (права і обов'язки орендаря і орендодавця, певні

умови виконання), а під розірванням договору оренди – вольову дію, що ініціюється стороною (сторонами), що має своєю метою припинити існування змісту орендних зобов'язань, а, отже, всієї сукупності прав та обов'язків [216, с. 41-42].

С. О. Соменков вважає, що розірвання договору – це вольова дія або акт, метою якого є припинення дії договору [179, с. 11].

На наш погляд, найповнішими за змістом є визначення понять «зміна договору» та «розірвання договору», що наводяться І. С. Канзафаровою у її коментарі до ст. 651 ЦК України, де, зокрема, вказується, що, незважаючи на відсутність у ЦК України легального визначення вказаних понять, у юридичній літературі «розірвання договору» завжди визначається як припинення його дії (із застереженням, що зазначене поняття охоплюється більш широким поняттям «припинення договору», яке, в свою чергу, охоплюється ще ширшим поняттям «припинення зобов'язання»). Стосовно ж визначення поняття «зміна договору», то «зміна договору полягає у зміні його умов за волею однієї або обох сторін; зміна договору не тягне повного припинення правовідношення, що виникло на підставі договору, а лише змінює його зміст: перетворення змісту зобов'язань, доповнення існуючого правовідношення новими правами та обов'язками, часткове припинення зобов'язань» [208, с. 698-699].

Необхідно звернути увагу також на поняття «припинення договору».

А. М. Блащук та О. В. Дзера стверджують, що правова природа та сутність припинення договору є невіддільно пов'язані із сутністю цивільно-правового зобов'язання, у тому числі того, що виникло на підставі договору (договірне зобов'язання). Відтак, правові засади припинення зобов'язання багато у чому водночас є і правовими засадами припинення договору [50, с. 272].

Оскільки договір є підставою виникнення цивільно-правового зобов'язання, де зміст цього зобов'язання розкривається через права та обов'язки учасників, визначені умовами договору, вірогідно, що припинення зобов'язань необхідно розуміти як припинення таких прав та обов'язків його учасників, які становлять зміст зобов'язання.

Дослідженням цього питання займався В. І. Труба, який стверджував, що правовий зв'язок, що існує між суб'єктами зобов'язань, ніколи не може бути довічним, а тому поставши одного разу з перебігом певного часу та за тих чи інших обставин, цей зв'язок має властивість зникати, і суб'єктивні права і обов'язки, що становили зміст зобов'язального правовідношення, відпадають, у зв'язку з чим дія існуючого цивільно-правового зобов'язання припиняється [201, с. 504].

У ЦК України, у нормах, що встановлюють загальні положення про договори, безпосередньо визначаються підстави та правові наслідки зміни та розірвання договору, але не містяться положення, які б конкретно визначали підстави та порядок припинення договору (за винятком його розірвання, що є лише однією із підстав припинення договору).

Як відомо, поряд із нормативним поділом зобов'язань на стадії виникнення, виконання та припинення, законодавець говорить також і про укладення, зміну та розірвання договору (Глава 53 ЦК України). Подібною є ситуація й у цивільному праві РФ, про що свідчать Глави 28, 29 ЦК РФ (частина перша).

Для визначення підстав та порядку припинення договору найму (оренди) необхідно керуватися відповідними нормами про припинення зобов'язань (ст.ст. 598-609 ЦК України; ст.ст. 407-419 ЦК РФ (частина перша)), що у своїй переважній більшості стосуються припинення договірних зобов'язань, а також загальними положеннями про зміну, розірвання договору (ст.ст. 651-654 ЦК України; ст.ст. 450-453 ЦК РФ (частина перша)) та про договір найму (оренди) (Глави 58, 59 ЦК України; Глави 34, 35 ЦК РФ (частина друга)).

За загальним правилом, зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином (ст. 599 ЦК України; ст. 408 ЦК РФ (частина перша)) або за домовленістю сторін (ст. 604 ЦК України; ст. 407 ЦК РФ (частина перша)).

Цивільне законодавство України та РФ закріплює норми, згідно з якими: 1) зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом; 2) договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом, при

цьому істотним порушенням стороною договору є ситуація, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору; 3) договір є розірваним або зміненим у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом (ст. 651 ЦК України, ст. 450 ЦК РФ (частина перша)).

В. Г. Швидка вважає, що юридична категорія «розірвання договору», яка уміщує в собі названу вище триєдину конструкцію (розірвання договору за згодою сторін, за рішенням суду, у порядку односторонньої відмови від договору), охоплюється загальним поняттям «припинення договору», оскільки відповідно до ч. 2 ст. 653 ЦК України в разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються. Поняття «припинення договору» є родовим, що охоплює розірвання договору та інші випадки припинення договору як два видових поняття. Розірвання договору може розглядатися як родове поняття стосовно трьох його видів [210, с. 102-103].

На думку С. О. Бородовського, зміна і розірвання договору у цивільному праві України є особливими підставами та способами зміни і припинення невиконаних зобов'язань за волею однієї або всіх сторін шляхом зміни умов договору або припинення його дії. Оскільки договір є однією з підстав виникнення зобов'язань, то в силу вольової характеристики договору при його зміні і розірванні слід враховувати положення законодавства про припинення зобов'язань за волевиявленням сторін [4, с. 146].

Відмежування розірвання договору від припинення зобов'язань переконливо доводить О. С. Омельчук, на прикладі договору найму житла, а саме: «Зобов'язання, що виникають з договору найму житла, можуть припинятися як за волевиявленням сторін, так і незалежно від їхньої волі. Припинення зобов'язань за волевиявленням сторін здійснюється шляхом розірвання договору. Відносини користування житлом можуть припинятися також у зв'язку з деякими подіями: смерть самотнього наймача, знищення жилого приміщення в зв'язку зі стихійним лихом» [127, с. 89].

Результати здійсненого аналізу дозволяють стверджувати, що зміна договору у цивільному праві України та РФ головним чином полягає у внесенні змін до

договірних умов. Розірвання договору слід розуміти як припинення договірних зобов'язань, причому розірвати можна лише договір, а не саме зобов'язання, що виникло на його підставі. Договірне зобов'язання припиняється у зв'язку з розірванням договору. Розірвання договору розуміємо як первинний крок до припинення зобов'язання, а отже – виключаємо їх ототожнення.

Норми, що регулюють зміну і розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна, закріплено у ст.ст. 781-784 ЦК України (припинення договору найму (оренди), відмова від договору найму (оренди), розірвання договору на вимогу наймодавця та розірвання договору на вимогу наймача), а у РФ – у ст.ст. 618, 619, 620, 622 ЦК РФ (частина друга).

Крім того, цивільні кодекси України та РФ містять норми про зміну та розірвання договору найму житла – ст.ст. 824, 825, 826 ЦК України та ст.ст. 686, 687 ЦК РФ (частина друга).

Договір найму (оренди) може бути розірвано лише достроково [77, с. 160]. Тобто розірвати можна лише невиконаний або частково виконаний договір.

За ЦК України наймодавець та наймач можуть вимагати розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна. Підставами для розірвання такого договору на вимогу наймодавця є випадки, коли: 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. Якщо вимога розірвати договір найму (оренди) надходить від наймача, то підставами для цього є: 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

У цивільному праві РФ правила про дострокове розірвання судом договору оренди передбачені у ст.ст. 619-620 ЦК РФ (частина друга). Наприклад, згідно зі ст. 619, однією із підстав дострокового розірвання договору на вимогу орендодавця є невнесення орендарем орендної плати більше двох разів підряд після закінчення

встановленого договором строку платежу. Схоже правило передбачено ст. 782 ЦК України: наймодавець наділений правом відмовитись від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд [207].

Зміною умови про строк договору найму (оренди) нерухомого майна (у зв'язку зі зміною часового періоду його дії) є ситуація, коли наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, а зі сторони наймодавця відсутні заперечення протягом одного місяця. Зі сторони наймодавця згода на пролонгацію договору виражається мовчанням, яке свідчить про його небажання припинити договірне зобов'язання. Наймач, продовжуючи користуватися майном, вчиняє конклюдентні дії, які є вираженням його згоди на продовження дії договору [77. с. 161].

Підстави для зміни або розірвання окремих видів договору найму (оренди) нерухомого майна передбачено у спеціальних нормативно-правових актах. Наприклад, у ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» законодавець встановлює правила припинення договору оренди земельної ділянки шляхом його розірвання [158].

І в українському, і у російському законодавстві передбачена можливість заміни наймача у договорі найму житлового приміщення. Зокрема, на вимогу наймача та інших осіб, що постійно з ним проживають, і за згодою наймодавця, наймач у договорі найму житлового приміщення може бути замінений однією з повнолітніх осіб, які постійно проживають з наймачем. Також законодавець передбачає, що у разі смерті наймача або його вибуття з житлового приміщення договір продовжує діяти на тих же умовах, а наймачем стає один із громадян, які постійно проживають з колишнім наймачем, за спільною згодою між ними. Якщо така згода не досягнута, всі особи, які постійно проживають в житловому приміщенні, стають співнаймачами (ст. 824 ЦК України, 686 ЦК РФ (частина друга)).

Л. В. Красицька у своїй праці, присвяченій питанням укладення одним із подружжя договору в інтересах сім'ї, звертає увагу на те, що укладення одним із подружжя договору в інтересах сім'ї означає, що мета укладеного одним із

подружжя договору була спрямована на задоволення життєвих потреб, прагнень всіх членів сім'ї, а не тільки особистих потреб одного з подружжя [91, с. 154]. Тому, на наш погляд, перед правозастосовною практикою завжди повинно стояти питання правильного тлумачення умов договору найму житлового приміщення, що був укладений одним із подружжя, адже заміна наймача – сторони цього договору – має відбуватись із врахуванням «інтересу сім'ї», якщо він є.

Аналогічно до українського та російського цивільного права, німецьке цивільне право містить положення, згідно з якими сторони договору мають виключне (*außerordentliche Kündigung*) право розірвати договір за наявності істотних підстав (*wichtiger Grund*). Так, § 543 НЦК встановлює, що кожна із сторін договору може при наявності істотних підстав у будь-який час без дотримання встановленого порядку припинити відносини найму. Підстави вважаються істотними, якщо з врахуванням усіх обставин справи, зокрема вини сторін договору і оцінки взаємних інтересів, продовження відносин найму до закінчення строку, що встановлений для розірвання договору, або до припинення відносин іншим способом неприйнятно для сторони, що вимагає розірвання договору. Прикладом достатньої причини є ситуація, коли одна сторона вчинила чітке порушення контракту (орендар не сплачує орендну плату). Істотною підставою також може бути, зі сторони наймодавця, ситуація, коли обумовлене договором користування майном повністю або частково надано наймачеві несвоєчасно або він знову позбавлений можливості користування. Зі сторони наймача є ситуація, коли наймач: а) двічі прострочить внесення плати за найм або її значної частини у визначені строки або б) за період, який перевищує два строки платежу, прострочить внесення плати за найм у розмірі, що дорівнює сумі платежів за два місяці.

Загалом зміна договору стосується будь-якої умови, з якої сторони досягли домовленості і включили в зміст договору. Такими умовами є ті, що вимагаються законом для договорів даного виду і умови, які включені в зміст договору з ініціативи однієї із сторін за погодженням з іншою. Вимога щодо взаємної згоди сторін є обов'язковою для зміни умов договору [87, с. 34].

Так само, як у цивільному праві України та РФ, у цивільному праві Франції передбачені положення про заміну сторін у договорі найму. Відповідно до ст. 1743 ЦК Франції, якщо наймодавець продає здану в найм річ, набувач не має права позбавити права володіння фермера, орендатора-іспольщика або наймача за договором, що укладений в достовірній формі або з достовірною датою. Разом з тим, новий власник може позбавити наймача володіння майном, яке не є сільськогосподарським, якщо він передбачив це право в договорі найму. В останньому випадку наймодавець зобов'язаний відшкодувати наймачеві збитки (1744 ЦК Франції). Порядок їх відшкодування передбачено у ст.ст. 1745-1750 ЦК Франції.

Порівнюючи положення цивільних кодексів України, РФ та Франції з положеннями НЦК, можемо стверджувати, що останній містить низку як подібних, так і відмінних норм, що регулюють зміну та розірвання договору найму (оренди).

Розглянемо кілька з них детальніше. Наприклад, питанням зміни сторін у договорі присвячено Главу 4 Підрозділу 2 «Правовідносини найму житлових приміщень» Розділу 5 «Договір найму. Договір оренди» НЦК.

Згідно з § 563 НЦК право на вступ у відносини найму у разі смерті наймача мають: 1) той, хто залишився із подружжя, що веде з наймачем спільне домашнє господарство (причому це стосується також «партнерів»); 2) діти, що проживали спільно з наймачем (з його смертю вони вступають у відносини найму за умови, що в них не вступить той, хто залишився із подружжя); 3) інші члени сім'ї, які ведуть спільне господарство з наймачем (вступають у відносини найму у разі, якщо в них не вступить той, хто залишився із подружжя або «партнер»). У даному разі терміном «партнери» позначаються особи, відносини яких оформлено згідно із Законом ФРН «Про зареєстроване цивільне партнерство» (Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft) від 16 лютого 2001 року).

Цікавими (тим більше, що у вітчизняному, російському та французькому цивільному праві відсутні подібні норми) є положення НЦК про заміну сторін за договором піднайму житлового приміщення на підприємницькій основі. Так, наймач зобов'язаний передати житлове приміщення в піднайм на підприємницькій основі

третій особі для проживання, однак після закінчення відносин найму наймодавець вступає в права і обов'язки, що витікають із правовідносин між наймачем та третьою особою. У разі, якщо наймодавець знову укладе договір найму з піднаймом на підприємницькій основі, новий наймач разом з попередньою стороною договору вступить в права та обов'язки, що витікають із правовідносин найму з третьою особою. Також, §565 НЦК передбачає регулювання окремих питань, пов'язаних з таким піднаймом на підприємницьких умовах у §§ 566а-566е.

Варто звернути увагу на те, що у цивільному праві України та РФ строк договору піднайму не може перевищувати строк договору найму, а у разі дострокового припинення договору найму (оренди) нерухомого майна одночасно з ним припиняється договір піднайму (суборенди), що був укладений наймачем із третьою стороною (ст. 774, ст. 823 ЦК України; ч. 2 ст. 22 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»; ст. 8 ЗУ «Про оренду землі»; ч. 4 та ч. 5 ст. 685 ЦК РФ (частина друга)).

Особливістю цивільного права України та РФ є те, що за договором піднайму житлового приміщення у піднаймача немає переважного права на укладення договору на новий строк (ч. 5 ст. 823 ЦК України, ч. 6 ст. 685 ЦК РФ (частина друга)).

Під час реформи договірної права Франції у 2016 році було вирішено проблему односторонньої зміни договору. Доповнення ст. 1193 ЦК Франції змістом, що раніше був відсутній у редакції ст. 1134, про можливість зміни умов договору (а не тільки їх скасування) за згодою сторін або на підставах, передбачених законом, стало відображенням дійсної практики, що роками не ставилась під сумнів ані сторонами договорів, що укладались, ані судом.

Визначення умов договору та їх зміна в односторонньому порядку ніколи не були предметом правового регулювання у ЦК Франції, що пояснюється суттю договірної зобов'язання. Це стосується також положень, які б дозволяли суду поза межами певного договору або закону змінювати умови договору. Водночас у судовій практиці часто допускали одностороннє визначення або зміну тих чи інших умов договору. Свідченням цього є, наприклад, рішення Касаційного суду Франції

від 01 грудня 1995 року № 91-15.578, у якому вже визнавалось допустимим одностороннє визначення умови про ціну в певних договорах.

Так, відповідно до ст. 1164 ЦК Франції у типових договорах допустима домовленість про те, що ціна надання буде в односторонньому порядку визначена однією із його сторін, на яку покладається обов'язок обґрунтувати її розмір у разі спору. У ситуації зловживання при встановленні ціни до суду може бути поданий позов про відшкодування збитків і про сплату відсотків, а у виняткових випадках – про розірвання договору.

Таким чином, ЦК Франції допускає можливість включення в договір умови про одностороннє визначення та зміну ціни договору, але обмежує коло таких договорів і не дозволяє одностороннє визначення і зміну інших умов договору [105, с. 85-86].

Положення про розірвання (припинення) договору найму (оренди) передбачені у ст.ст. 1722, 1729, 1736, 1741-1742, 1759-1762 ЦК Франції. Наприклад, відповідно до ст. 1742 ЦК Франції, договір найму не підлягає розірванню ні у разі смерті наймодавця, ні у разі смерті наймача.

Договір оренди сільськогосподарського маєтку, навіть якщо він не був оформлений у письмовій формі, припиняється після закінчення строку дії договору (що становить один рік відповідно до ст. 1774 ЦК Франції) тільки у зв'язку з відповідним письмовим повідомленням, яке одна сторона направляє іншій не пізніше, ніж за шість місяців до настання цього строку. Якщо таке повідомлення не було відправлене, виникає новий договір оренди, наслідки якого регулюються також ст. 1774 ЦК Франції. Ці правила також діють щодо договору, укладеного у письмовій формі, і коли орендар залишається і продовжує безперешкодно здійснювати своє володіння [232, ст. 1775].

У німецькому законодавстві передбачено три варіанти припинення договору найму: 1) *дія договору припиняється із закінченням терміну, на який його було укладено*. Якщо період найму не визначено, то кожна сторона має право припинити найм відповідно до норм права (§ 542 НЦК). Якщо після закінчення дії договору наймач при відсутності заперечень з боку наймодавця продовжує користуватися

майном, договір вважається продовженим на невизначений час або на встановлений законом термін (§ 545 НЦК); 2) *дострокове розірвання договору найму при завчасному попередженні*. Дане правило стосується як наймача, так і наймодавця. Термін дострокового розірвання договору визначається відповідно до терміну, на який укладено договір найму: за три місяці, якщо договір підписаний на термін до п'яти років; за півроку, якщо термін найму становить від п'яти до восьми років; за дев'ять місяців, у разі укладання договору терміном більше, ніж на вісім років. Варто зазначити, що у договорі найму можуть вказуватися інші строки повідомлення про припинення найму (§ 573с НЦК) [229]; 3) *дострокове розірвання договору найму без завчасного попередження*. Кожна із сторін може за наявності серйозних підстав без дотримання встановленого порядку припинити відносини найму. Підстави вважаються серйозними, якщо із урахуванням усіх обставин справи, зокрема вини сторін договору та оцінки взаємних інтересів, продовження відносин найму до закінчення строку, встановленого для розірвання договору, або до припинення відносин найму іншим способом неприйнятно для сторони, що ініціює розірвання (§ 323, § 543, § 569 НЦК).

Для попереджень немає встановленої законом форми. Попередження може бути відправлено, наприклад, рекомендованим листом з підтвердженням отримання. У повідомленні обов'язково вказуються причини дострокового розірвання договору [256].

Стосовно договору оренди земельної ділянки встановлено, що оренда продовжується на невизначений термін за умови, що договір оренди укладено не менше, ніж на три роки, якщо за запитом однієї зі сторін договору про намір іншої сторони продовжити орендні відносини остання протягом трьох місяців не відмовиться від їх продовження (§ 594 НЦК).

Відповідно до § 594а НЦК, якщо строк за договором про оренду землі не встановлено, то кожна зі сторін договору може заявити не пізніше третього робочого дня в будь-якому році оренди про розірвання договору після закінчення наступного року оренди. Роком оренди вважається календарний рік, якщо інше не доказано.

РОЗДІЛ 3

ОКРЕМІ ВИДИ ДОГОВОРІВ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РФ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН

3.1 Договір найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

Україна, РФ, Франція та ФРН є країнами зі значним земельним потенціалом. Кожна із зазначених держав впродовж останніх десятиліть пройшла чималий шлях реформування, удосконалення правового регулювання та налагодження сталих механізмів у сфері земельних відносин. Разом з тим, якщо у Франції та ФРН ринок земель сільськогосподарського призначення успішно організований та врегульований (із помірним втручанням держави у розвиток ринку сільськогосподарських земель – у ФРН; із сильно регульованим державою ринком сільськогосподарських земель – у Франції), то в Україні ця проблема досі залишається актуальною. У РФ ринок обігу земель запроваджений, але його функціонування все ще насправді залишається неефективним.

У ФРН державний контроль за обігом сільськогосподарських земель має місце лише у східнонімецьких землях, де ринок сільськогосподарських земель регулюється Товариством з обмеженою відповідальністю з реалізації та управління землями (BVVG) [97, с. 3].

У порівнянні з ФРН, у Франції ринок сільськогосподарських земель не є вільним, адже його регулювання по своїй території країни здійснює неприбуткова приватна юридична особа – Товариство SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural – Товариство з управління землями та сільським розвитком), діяльність якої підконтрольна Міністерству сільського господарства та Міністерству фінансів (казначейству). Товариство SAFER має 29 регіональних відділень по всій країні і покликане забезпечити реалізацію структурної політики Франції в аграрній сфері [97, с. 4].

В Україні останнім часом простежувалось неухильне зростання потреб суспільства у стабільному і дієвому законодавчому регулюванні та запуску обігу земель сільськогосподарського призначення. З цією метою в Україні було введено в дію системи державного кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно, що є одними із необхідних базових технічних умов для відкриття ринку землі. Також було створено Публічну кадастрову карту України та прийнято низку нормативно-правових актів. Проте, запроваджений як тимчасовий захід обмеження ще у 2001 році, тоді об'єктивно необхідний, мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення став істотною перешкодою для вільного обігу останніх, що негативно впливало на міжнародний імідж нашої держави і, у тому числі, відображалось й на залученні іноземних інвестицій у аграрний сектор.

Крім того, через відсутність обігу сільськогосподарських земель в Україні власники земель сільськогосподарського призначення, які не здійснювали діяльності на таких землях (часто через відсутність ресурсів для ведення сільського господарства), були позбавлені можливості володіти, користуватись та розпоряджатись (відчужувати та отримувати дохід, еквівалентний ринковій вартості землі) нею на власний розсуд у повному обсязі.

Очевидно, що конституційні обмеження права власності громадян України набули зтяжнього характеру та втратили своє первісне значення. Свідченням цього стало рішення, прийняте Європейським судом з прав людини у справі щодо питання продажу землі в Україні – «Зеленчук та Цицюра проти України» (заяви № 846/16 та № 1075/16) від 22 травня 2018 року [182]. У ньому суд визнав, що мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні порушує право власності громадян на майно, гарантоване статтею 1 Першого Протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [86].

Зважаючи на обставини, що склались в Україні в умовах ринкової економіки та не до кінця сформованої регуляторної політики у сфері земельних відносин, єдиною найбільш ефективною формою використання земель сільськогосподарського призначення були правовідносини оренди.

Укладення договору оренди земель сільськогосподарського призначення, звісно, є достатньо поширеною практикою не тільки в нашій країні, але й у РФ, Франції та ФРН.

Договірні відносини оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні регулюються загальними положеннями про найм (оренду) та § 3 «Найм (оренда) земельної ділянки» ЦК України, нормами ЗК України, спеціального ЗУ «Про оренду землі», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року, Закону України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року, Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» та Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 року № 5 «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)», а також іншими нормативно-правовими актами.

Договір оренди земель сільськогосподарського призначення як різновид договору найму (оренди) нерухомого майна не передбачений у ЦК РФ. Кодекс закріплює тільки норми, що визначають оборотоздатність об'єктів цивільних прав, серед яких є земля (ч. 3 ст. 129 ЦК РФ (частина перша), загальні положення про право власності на землю (ст. 260 ЦК РФ (частина перша)), права на землю осіб, що не є власниками земельних ділянок (ст. 264 ЦК РФ (частина перша)) та користування або розпорядження земельною ділянкою, що підлягає вилученню для державних або муніципальних потреб (ст. 280 ЦК РФ (частина перша)).

Водночас правове регулювання даних відносин здійснюють загальні положення про оренду у ЦК РФ, ЗК РФ та спеціальний ФЗ РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 24 липня 2002 року.

У Франції після Другої світової війни приймалась значна кількість законів. Зокрема, у вересні 1943 року був прийнятий Закон «Про оренду» а згодом – закони

1970, 1975, 1984 років. Законом від 17 жовтня 1945 року було затверджено Типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого у подальшому вносились зміни. П'ятого серпня 1960 року у Франції був прийнятий Закон «Про сільськогосподарську спрямованість». Головною метою законів, прийнятих у 1960-ті роки, було прискорення реорганізації сільського господарства шляхом підтримки розвитку фермерських господарств середнього розміру [226, с. 169]. Але сьогодні більшість норм втратили актуальність та не є чинними [264].

У французькому праві норми, присвячені договору найму сільськогосподарських земель, містяться у загальних положеннях Титулу VIII ЦК Франції «Про договір найму» та окремо у ст.ст. 1764-1778 Розділу III «Про спеціальні правила сільськогосподарської оренди» Глави II «Про майновий найм» Титулу VIII «Про договір найму», а також у книзі IV СК Франції, де закріплено спеціальні положення про договір оренди земель сільськогосподарського призначення.

На відміну від України, РФ та Франції, у ФРН немає окремого єдиного кодифікованого акта, який би регулював договірні відносини щодо найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення. Навпаки, законодавство ФРН у сфері регулювання земельних відносин включає велику кількість нормативно-правових актів. Основні положення про договір оренди земель сільськогосподарського призначення встановлені у Підрозділі 5 «Договір оренди землі» Розділу 5 «Договір найму, Договір оренди» Частини 8 Книги 2 НЦК. Цікаво, що кодекс виділяє, окрім зазначеного договору, ще два підвиди договорів найму (оренди), що пов'язані із користуванням землею: договір найму земельних ділянок (*Mietverhältnisse über Grundstücke*; § 578, 579, 580, 580a) та договір оренди земельної ділянки з інвентарем (*Pachtvertrag des Grundstücks mit Inventar*; § 581-584b).

Також питання щодо відносин оренди землі сільськогосподарського призначення регулюють такі нормативно-правові акти: Закон «Про обіг земельних ділянок», Закон «Про повідомлення та оскарження договорів оренди землі», Положення про порядок ведення поземельної книги (GBO) від 24 травня 1994 року, Положення про проведення кадастрового обліку (GBV) від 24 січня 1995 року,

Закон про впорядкування земельного кадастру (GBBerG) від 20 грудня 1993 року, Положення про правові угоди із земельними ділянками (GVO) від 20 грудня 1993 року, Закон про землеустрій (Das Gesetz über die Flächen) від 10 липня 1995 року та інші.

Серед українських та російських науковців, що вивчають проблеми цивільного та земельного права, тривалий час існує дискусія щодо розмежування цивільного та земельного законодавства у регулюванні договірних відносин з оренди землі в Україні та РФ. Перша група науковців (І. В. Борщевський [5, с. 50-51], В. В. Вилегжаніна [17, с. 48-49], Р. М. Гнідан [23, с. 53], В. Я. Романів [169, с. 56] – українські вчені; І. Г. Барановська [1, с. 55], М. С. Жевлакович [60, с. 68], Є. О. Суханов [186, с. 49-50] – російські вчені) вважає, що договір оренди земель сільськогосподарського призначення слід відносити до цивільно-правових договорів. Друга (Н. В. Ільківа (Ільницька) [71, с. 107-108], Н. І. Титова [188, с. 11], М. В. Шульга [218, с. 132] – українські вчені; Ф. М. Раянов [165, с. 32], Н. І. Краснов [92, с. 54], Б. В. Єрофеев [58, с. 21] – російські вчені) переконана, що даний договір має низку ознак, що вказують на його земельно-правовий характер.

Згідно з ч. 2 ст. 4 ЦК України основним актом цивільного законодавства України є ЦК України. Актами цивільного законодавства є також інші закони України, які приймаються відповідно до Конституції України та цього Кодексу. Тому, норми, які регулюють майнові відносини щодо цивільно-правового обігу земельних ділянок та закріплені в ЗК України, є нормами цивільного законодавства, які повинні відповідати нормам ЦК України, а не вступати з ними у суперечність [169, с. 56].

Також погоджуємось із думкою І. В. Борщевського, який вважає, що предметом регулювання цивільного законодавства повинні бути відносини, які виникають безпосередньо між сторонами договору найму (оренди) з питань істотних умов договору, передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Земельним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання у найм (оренду) земельних ділянок, використання землі,

збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов, тобто визначення особливих обов'язків сторін договору щодо дотримання цих умов [5, с. 50-51].

М. С. Жевлакович вказує на те, що договір оренди землі є різновидом цивільно-правового договору оренди (майнового найму) і регулює відносини щодо передачі у тимчасове володіння і користування земельної ділянки. При цьому цивільне законодавство визначає об'єкти оренди, встановлює форму договору оренди, загальні вимоги до строків його укладення, основні умови виконання, правове становище сторін. Норми земельного законодавства встановлюють особливості оренди земельних ділянок, мають спеціальний і комплексний характер, тому автор допускає цивільно-правову природу таких норм [60, с. 68].

Є. О. Суханов стверджував, що специфіка земельного права полягала не у «спотворенні» загальноприйнятих юридичних категорій і понять, а у особливій регламентації земельних відносин, з використанням приватноправових та публічно-правових елементів та підходів. Однак, якщо присутній обіг земельних ділянок як нормальних об'єктів цивільного права (нерухомості), тоді це предмет цивільного права. Проте, якщо такий обіг виключено або істотно обмежено, тоді це предмет земельного права [186, с. 35].

Усе це свідчить про те, що в українській та російській юридичній літературі дана проблема є достатньо дослідженою. Ми підтримуємо позицію тих українських та російських вчених, що наполягають на віднесенні договору оренди земель сільськогосподарського призначення до цивільно-правових договорів. Насправді договірні відносини оренди земель сільськогосподарського призначення є майновими відносинами, що засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників, що становить предмет правового регулювання цивільного права.

У юридичній літературі Франції та ФРН нами не було виявлено подібної дискусії. Це пояснюється тим, що у ЦК Франції та НЦК договору оренди земель сільськогосподарського призначення присвячено достатньо уваги, а тому не виникає питань про його приналежність до цивільно-правових або інших договорів.

Легальне визначення поняття оренди землі наведено у ст. 1 ЗУ «Про оренду землі», визначення поняття права оренди земельної ділянки закріплено у ч. 1 ст. 93 ЗК України. Так, орендою землі є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Договором найму (оренди) земельної ділянки відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України є договір, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Таке ж за змістом визначення закріплено у ст. 13 ЗУ «Про оренду землі», за винятком обов'язку орендаря використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

На переконання Н. В. Ільківої, поняття договору оренди земель сільськогосподарського призначення слід визначати як юридично оформлений у встановленому законом порядку двосторонній правочин, за яким орендодавець передає орендарю земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення сільськогосподарської діяльності за умови раціональності землевикористання і охорони земель, як з боку орендаря, так і держави, та на інших погоджених умовах [71, с. 196].

Вважаємо, що наведене визначення поняття є переобтяженим та містить невдалі формулювання. Зокрема, слова «для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки» ставлять задоволення потреб орендаря в залежність від цільового призначення орендованої ділянки, що, на наш погляд, є невірним з таких міркувань.

Перш за все, під «потребою» в Українському академічному словнику розуміється необхідність у кому-, чому-небудь, що вимагає задоволення або потрібність. З економічної точки зору, потреба – це внутрішній мотив, що спонукає до економічної діяльності, де в основі мотиву лежить недолік чогось необхідного для підтримки життєдіяльності і розвитку особистості, підприємства, економіки в цілому. Коли потреби усвідомлюються, вони виступають як економічні інтереси. А

за визначенням загальнобіологічної позиції, потреба – це така нужда організму, щодо якої він озброєний спеціальними механізмами її виявлення та усунення [164, с. 107-108].

Отже, орендар на стадії укладення договору, розуміючи та оцінюючи власні потреби, має обирати та узгоджувати з іншою стороною (орендодавцем) такий предмет договору (наприклад, землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства), який у ході його використання відповідатиме їм та задовольнятиме їх. Потреба орендаря визначає вибір земельної ділянки з потрібним цільовим призначенням, а не навпаки, як пропонує автор наведеного вище визначення.

У російському цивільному законодавстві відсутнє легальне визначення поняття договору оренди земель сільськогосподарського призначення, проте юридичні ознаки такого договору, на нашу думку, є такими ж, як у визначенні поняття договору оренди (майнового найму), закріпленому у ст. 606 ЦК РФ (частина друга).

За загальним правилом, у РФ в оренду можуть передаватись ті, що пройшли державний кадастровий облік земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення, в тому числі земельні ділянки, що знаходяться у частковій власності [194, ч. 1 ст. 9].

У НЦК норми про договір оренди (Pachtvertrag) закріплено у Підрозділі 4 «Договір оренди» Розділу 5 «Договір найму, договір оренди» та у Підрозділі 5 «Договір оренди землі» Розділу 5 «Договір найму, договір оренди».

Відповідно до § 581 НЦК, за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендареві на час оренди право користування річчю і споживання її плодів, якщо останні за правилами про належне ведення господарства повинні розглядатись в якості доходу. Орендар зобов'язується вносити орендодавцеві домовлену орендну плату.

Згідно з § 585 НЦК за договором оренди землі в оренду здається земельна ділянка разом з житловими та господарськими будовами, призначеними для її господарського використання (підприємства), або земельна ділянка без таких будов

здається переважно для ведення сільського господарства. Положення про договір оренди землі поширюють свою дію на відносини оренди лісогосподарських земельних ділянок, у тому разі, якщо вони орендовані для використання переважно в сільськогосподарському підприємстві.

Подібно до цивільного права ФРН, у цивільному праві України також передбачається можливість передачі земельної ділянки у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них (ч. 1 ст. 792 ЦК України). Проте, ключова відмінність між такою передачею за цивільним правом України та цивільним правом ФРН полягає у тому, що федеральним законодавством ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України.

Договором майнового найму у Франції є договір, за допомогою якого одна із сторін зобов'язується надати у користування іншій стороні певну річ на певний час, за певну ціну, яку ця інша сторона зобов'язується сплатити першій (ст. 1709 ЦК Франції).

У Франції оренда земельних ділянок оформлюється договором, в силу якого одна сторона зобов'язується надати іншій стороні користування ділянкою з правом вилучення плодів і доходів упродовж певного часу і за певну ціну, яку інша сторона зобов'язується сплатити [95, с. 8].

Таким чином, договір оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні, РФ, Франції та ФРН є двостороннім, відплатним та консенсуальним. Так само, як і інші види договору найму (оренди) нерухомого майна, він укладається на певний строк.

Договір оренди земель сільськогосподарського призначення, перш за все, укладається для використання цієї землі для цілей сільськогосподарської діяльності (ведення сільського господарства).

Українське законодавство визначає сільське господарство (сільськогосподарське виробництво) як вид господарської діяльності з виробництва

продукції, що пов'язана з біологічними процесами її вирощування, призначеної для споживання у сирому і переробленому вигляді та для використання на нехарчові цілі [161, абз. 9 п. 1 ст. 1].

Сільськогосподарським виробництвом у РФ визнається сукупність видів економічної діяльності з вирощування, виробництва та переробки відповідно сільськогосподарської продукції, сировини і продовольства, у тому числі надання відповідних послуг [123, ч. 1 ст. 4].

Сільськогосподарська діяльність у французькому праві визначається як всі види діяльності, що відповідають контролю і експлуатації життєвого циклу рослин або тварин і складають один або кілька етапів, необхідних для проведення цього циклу, а також дії, що виконуються фермером, який входить в сферу дії цього циклу. Морська фермерська діяльність вважається сільськогосподарською, незважаючи на соціальний статус тих, хто їх практикує. Те ж саме відноситься і до діяльності з підготовки та навчання домашніх коней для їх експлуатації, окрім розважальних заходів. Визначена таким чином сільськогосподарська діяльність має цивільний характер [237, ст. L 311-1].

Сільське господарство у ФРН – це господарське використання землі або пов'язане із землекористуванням утримання тварин, з метою отримання продуктів рослинництва або тваринництва, а також садівництво (абз. 1 § 585 НЦК). Ширше за змістом визначення міститься у п. 2 § 1 Закону «Про обіг земельних ділянок». Так, сільським господарством є обробка земель і пов'язане із землекористуванням утримання тварин для цілей виробництва продукції рослинництва або тваринництва, в першу чергу землеробство, лугове і пасовищне господарство, комерційне городництво, комерційне садівництво і виноградарство, а також рибальство у внутрішніх водоймах [250].

Отже, у всіх країнах (Україні, РФ, Франції та ФРН) спільною рисою сільськогосподарської діяльності є те, що вона пов'язана з біологічними процесами, в основі яких лежить використання землі (окрім випадків, коли мова йде про водне чи морське господарство).

Істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення в Україні закріплено у ст. 15 ЗУ «Про оренду землі». Такими є: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) дата укладення та строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть визначатися інші умови. Наведений перелік істотних умов договору найму (оренди) землі було зменшено (з одинадцяти пунктів до трьох) у 2015 році на підставі ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [150], що свідчить про спрощення укладення договору оренди землі та розширення цивільно-правових методів регулювання відносин щодо найму (оренди) землі. Згодом частину третьої цієї ж статті було змінено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5 грудня 2019 року.

Досягнення згоди щодо всіх істотних умов під час укладення договору найму (оренди) земельної ділянки із земель державної або комунальної власності обумовлюється ухваленням рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону (ч. 2 ст. 16 ЗУ «Про оренду землі»).

Французьке та німецьке цивільне право, на відміну від українського та російського, не містить будь-яких прямих норм щодо визначення істотних умов того чи іншого цивільно-правового договору, про що вже йшлося у п. 1.3. Розділу 1 даної дисертації.

Стосовно цього Ю. О. Серебрякова зазначала, що відсутність обов'язкових реквізитів договорів у праві зазначених країн (Франції та ФРН) є логічним, зважаючи на відсутність обов'язкової письмової форми договору оренди [175, с. 40].

Незважаючи на відсутність у законодавстві РФ єдиного переліку істотних умов договору оренди земель сільськогосподарського призначення, до таких умов належать: умови про предмет договору, строк договору (ч. 1 ст. 432 ЦК РФ (частина

перша); ст. 606, ч. 3 ст. 607 ЦК РФ (частина друга)), а також про розмір орендної плати (ч. 12 ст. 22 ЗК РФ).

Згідно з § 581 та § 585 НЦК до обов'язкових умов договору можна віднести умови про предмет договору, строк договору та розмір орендної плати. Французькому цивільному праву притаманні аналогічні обов'язкові умови договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

Предметом договору оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні, РФ, Франції та ФРН є землі сільськогосподарського призначення.

У § 585 НЦК передбачено, що предметом договору оренди землі виступає оренда земельної ділянки разом із житловими і господарськими будовами або земельна ділянка без таких будов для ведення сільського господарства.

За загальним правилом, об'єктом орендних правовідносин є земельні ділянки (з обов'язковою вказівкою кадастрового номеру, місця розташування та розміру земельної ділянки), що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Як визначено у ч. 1 ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Згідно зі статтею 19 ЗК України, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії, серед яких першою є категорія земель сільськогосподарського призначення.

ЗК України (ч. 1 ст. 22 та ст. 23) визначає, що землями сільськогосподарського призначення є землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської, науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Кодекс встановлює пріоритетність земель сільськогосподарського призначення, яка полягає у тому, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

При укладенні договору оренди земель сільськогосподарського призначення необхідно пам'ятати, що згідно зі ст. 13 ЗУ «Про оренду землі» орендар

зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Однією із вагомих умов договору оренди землі є цільове призначення орендованої земельної ділянки та умови її використання.

Водночас серед вимог земельного законодавства є обов'язок орендаря з використання земельної ділянки за цільовим призначенням, згідно з договором оренди (п. 1 ч. 1 ст. 24 ЗУ «Про оренду землі»).

Таким чином, сторони договору оренди земель сільськогосподарського призначення, перш за все, мають визначити вид цільового використання землі, відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земель, затвердженого Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» [155].

Так, видами використання земель сільськогосподарського призначення є: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; для ведення фермерського господарства; для ведення особистого селянського господарства; для ведення підсобного сільського господарства; для індивідуального садівництва; для колективного садівництва; для городництва; для сінокосіння і випасання худоби; для дослідних і навчальних цілей; для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства та інші.

Отже, якщо у договорі оренди земель сільськогосподарського призначення зазначено, що цільовим видом їх використання є ведення фермерського господарства, то використання такої земельної ділянки, наприклад, для ведення особистого селянського господарства, свідчить про порушення орендарем умов використання такої земельної ділянки за цільовим призначенням, згідно з договором оренди. Наслідком чого може бути, на вимогу однієї із сторін договору оренди землі, дострокове розірвання договору за рішенням суду [158, ст. 32].

Зазначене підтверджується судовою практикою. Так, Постановою Верховного Суду у справі № 473/4413/17 від 28 січня 2019 року залишено без змін Постанову Апеляційного суду Миколаївської області від 04 червня 2018 р., якою було задоволено апеляційну скаргу першого заступника прокурора Миколаївської області

та скасовано рішення суду першої інстанції та достроково розірвано договір оренди землі, укладений 08 травня 2009 року на 10 років між орендодавцем в особі районної державної адміністрації та орендарем.

Позовна заява мотивована тим, що, відповідно до умов договору оренди земельної ділянки, була передана у користування земельна ділянка площею 143,33 га пасовищ для сінокосіння та випасання худоби, однак вона була засіяна ячменем та соняшником для товарного сільськогосподарського виробництва. За умовами договору сторони заздалегідь встановили обмеження щодо використання землі орендарем виключно за цільовим призначенням, що є підставою для дострокового розірвання договору [142].

Земельна ділянка, за російським законодавством як об'єкт права власності та інших передбачених ЗК РФ прав на землю, є нерухомою річчю, що представляє собою частину земної поверхні і має характеристики, що дозволяють визначити її як індивідуально визначену річ (ч. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Землями сільськогосподарського призначення є землі, що знаходяться за межами населеного пункту та вже використовуються для потреб сільського господарства, а також призначені для цих цілей (ч. 1 ст. 77 ЗК РФ).

Землі в РФ, як і в Україні, за цільовим призначенням поділяються на категорії. Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 7 ЗК РФ першими у переліку категорій є землі сільськогосподарського призначення [67].

Види дозволеного використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у РФ, як і в Україні, визначаються Класифікатором видів дозволеного використання земельних ділянок, затвердженим Наказом Міністерства економічного розвитку Росії від 01 вересня 2014 року № 540 «Про затвердження класифікатора видів дозволеного використання земельних ділянок» [82].

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 619 ЦК РФ (частина друга) на вимогу орендодавця договір оренди може бути достроково розірваний судом, якщо орендар користується майном з істотним порушенням умов договору або призначення майна чи з неодноразовими порушеннями.

Що стосується поняття земельної ділянки у праві ФРН, то земельна ділянка відповідно до законодавства про кадастр (Flurstück) є частиною земної поверхні, розмежованої, пов'язаної за допомогою прямих, завершених ліній між топографічними точками, що реєструється під особливим номером земельної ділянки в кадастровій карті (карта земельної ділянки, Flurkarte). Значення земельної ділянки в техніко-геодезичному сенсі полягає у тому, що вона є точною основною мірою площі земельної ділянки в розумінні поземельної книги (Grundstück).

Земельна ділянка з точки зору поземельного права (Grundstück) відповідно до абз. 1 § 3 Положення про порядок ведення поземельних книг – це територія, що складається із одної або кількох земельних ділянок, внесених в кадастр нерухомості (Flurstücke), якому в поземельній книзі відведено особливе місце (лист поземельної книги). Відповідно до абз. 2 § 2 Положення про порядок ведення поземельних книг земельні ділянки описуються в поземельній книзі у відповідності з кадастром об'єктів нерухомості [74, с. 12].

В. Б. Шюнеманн пропонує таке розуміння земельної ділянки: «Як показує § 905 НЦК, земельна ділянка у правову сенсі – це не тільки зареєстрований в земельному кадастрі (вимірний і задокументований у публічному реєстрі) фрагмент земної поверхні, але і об'єм простору (обертаюча) піраміда, вершина якої центр Землі і грані якої простягаються в нескінченні далі Всесвіту» [280, с. 55].

Оперуючи терміном «земельна ділянка», НЦК (§873, § 874, § 875, § 925, § 1113 та інші) не містить його визначення. З правової точки зору, її можна визначити як відокремлену частину земельної поверхні, що підлягає реєстрації у встановленому законом порядку [223, с. 17].

Нагадаємо, що за законодавством ФРН земельна ділянка та розташований на ній будинок з усіма господарськими спорудами утворюють єдине ціле – один об'єкт права власності та інших прав.

Згідно з § 585b НЦК при вступі у орендні правовідносини орендодавець і орендар зобов'язані спільно скласти опис об'єкта орендних правовідносин із зазначенням обсягу і стану на момент передачі. Це положення також діє при припиненні правовідносин. Опис також повинен містити дату його укладення і бути

підписаним обома сторонами. При цьому, якщо одна із сторін відмовиться від участі у складанні такого опису або при описі виникнуть розбіжності фактичного характеру, то кожна із сторін може вимагати, щоб опис був складений експертом.

На противагу українському та російському цивільному праву, у цивільному праві ФРН відсутній поділ земель на окремі категорії за цільовим призначенням.

НЦК критерієм віднесення земель (площ) до сільськогосподарських земель визначає планувальну документацію, відповідно до якої ведеться забудова та інше несільськогосподарське використання територій. У той час, як за ЗК України критерієм віднесення земельної ділянки до категорії земель сільськогосподарського призначення є рішення органу влади про встановлення відповідного цільового призначення земельної ділянки [98, с. 4-5].

НЦК передбачає можливість зміни сільськогосподарського призначення або характеру використання об'єкта оренди. Таку зміну може здійснити орендар тільки з дозволу орендодавця. Проте, для зміни характеру використання об'єкта оренди дозвіл орендодавця потрібен тоді, коли така зміна впливатиме на характер користування після закінчення строку оренди. Водночас, якщо орендодавець відмовляє у наданні такого дозволу, то за клопотанням орендаря цей дозвіл може бути замінений рішенням суду у справах сільського господарства, оскільки така зміна передбачається необхідною для збереження підприємства або стійкого підвищення його рентабельності і є допустимою для орендодавця при дотриманні його правомірних інтересів (§ 590 НЦК).

Необхідно зазначити, що при використанні земель сільськогосподарського призначення у ФРН діє державне заохочення (фінансові дотації) фермерів «дбайливо» ставитись до землі. Зокрема, встановлюються максимальні кількості добрив на гектар щодо відповідних видів зернових культур. Якщо фермер їх перевищує, він втрачає право на будь-яку підтримку з боку держави. Якщо вноситься забагато добрив, що призводить до надмірного обтяження землі, то на фермера може бути накладений грошовий штраф значного розміру. Те саме стосується тваринництва та особливих галузей сільського господарства. Поряд з цим державні кошти надаються за так зване «екстенсивне використання землі». Це

означає, що фермер отримує фінансову винагороду, якщо він вносить в землю небагато добрив і відмовляється від отримання високих врожаїв [55, с. 12].

На наш погляд, такий досвід врегулювання проблеми негативного впливу на землю, її виснаження з боку фермера у ФРН заслуговує на увагу та може бути взятий за основу для вирішення аналогічних проблем в Україні.

Відповідно до § 590а НЦК, якщо орендар використовує об'єкт оренди всупереч умовам договору і, незважаючи на попередження орендодавця, продовжує таке використання, орендодавець може подати позов про припинення певних дій.

У Франції під поняттям «земельна ділянка» розуміють простір від центру Землі до «неба» (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо) [17, с. 91].

Предметом оренди можуть бути земельні ділянки різного розміру, характеру і призначення. Спеціально регулюється оренда пасовищ, при якій допускається роздільне користування землею. При роздільному користуванні землею орендар має право обробляти орендовану сільськогосподарську ділянку, а орендодавець – використовувати споруди, що знаходяться на орендованій ділянці, для відпочинку (наприклад, підйомники для лижників або мисливські та рибальські будиночки). Водночас оренда пасовищ дозволяється тільки в гірських районах або на територіях, де постійне сільськогосподарське використання землі необхідне для збереження якості ґрунту [95, с. 8].

У ст. 1766 ЦК Франції передбачено наслідки нецільового використання предмета оренди. Так, якщо орендар сільськогосподарського маєтку не забезпечить його худобою і знаряддями праці, необхідними для його експлуатації, якщо він припинить за ним догляд, якщо він не буде обробляти землю як дбайливий господар, якщо він буде використовувати предмет оренди не для тих цілей, для яких він призначений, або, в цілому, якщо він не буде виконувати умови договору оренди і в результаті цього орендодавцеві буде завдано шкоду, останній може, залежно від обставин вимагати припинення договору оренди [232].

Протягом останніх десятиліть у Франції діють норми, які зорієнтовані на збереження цільового призначення сільськогосподарських земель [265; 236].

Отже, в українському та російському цивільному праві при укладенні договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення важливе значення має вид цільового використання таких земель. У німецькому цивільному праві не деталізовано умови цільового використання земель, як і відсутній поділ земель на категорії. Така ж ситуація у французькому праві, за винятком норми про нецільове використання землі (ст. 1766 ЦК Франції).

Правовими наслідками нецільового використання земель сільськогосподарського призначення або використання всупереч умовам договору є: в Україні та РФ на вимогу однієї із сторін договору оренди землі може бути достроково розірвано договір за рішенням суду, у Франції орендодавець наділений правом вимагати припинення договору оренди, а у ФРН орендодавець може подати позов про припинення певних дій.

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

В Україні розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди [158, ст. 21].

Що стосується договору оренди земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній або комунальній власності, то органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни [138, абз. 2 п. 288.1 ст. 288].

Відповідно до ст. 22 ЗУ «Про оренду землі» орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: 1) грошовій (у гривнях), 2) натуральній. При грошовій формі сума орендної плати, зазначена в договорі оренди, виплачується грошима. За натуральної форми – на суму орендної плати, зазначену в договорі оренди, видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Якщо земельні ділянки перебувають у державній і комунальній власності, то розрахунки щодо орендної плати за них здійснюються виключно у грошовій формі. Крім того, допускається поєднання різних форм оплати в одному договорі (так звана змішана форма оплати) [23, с. 98-99].

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 року № 1724 «Деякі питання оренди земель» затверджено форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена і грошова оцінка яких проведена [48].

У статті 288 ПК України, зокрема встановлено умови розрахунку мінімального розміру орендної плати за договором оренди земельної ділянки.

Так, відповідно до пп. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПК України розмір орендної плати встановлюють сторони у договорі оренди, однак річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки; для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області [138].

Процедура проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення визначається у Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженому Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» № 262 від 23 травня 2017 року.

Таким чином, розмір, умови і строки внесення орендної плати за користування землею сільськогосподарського призначення в Україні встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Водночас є два ключових фактори, що суттєво впливають на визначення сторонами орендної плати у такому договорі: 1) форма власності на землі сільськогосподарського призначення: приватна, державна чи комунальна; 2) проведено чи не проведено нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення.

У РФ орендна плата є винагородою, яка стягується орендодавцем за здане в тимчасове користування майно. До елементів орендної плати відносяться: склад платежів; розмір платежів; способи (методи) розрахунків.

Загальні засади визначення орендної плати встановлені у ст. 614 ЦК РФ (частина друга) і передбачають, що порядок, умови і строки внесення орендної плати визначаються договором оренди. Орендна плата встановлюється у вигляді: 1) визначених у твердій сумі платежів, внесених періодично або одноразово; 2) встановленої частки отриманих в результаті використання орендованого майна продукції, плодів і доходів; 3) надання орендарем певних послуг; 4) передачі орендарем орендодавцю обумовленої договором речі у власність або в оренду; 5) покладання на орендаря обумовлених договором витрат на поліпшення орендованого майна. Наведений перелік можливих варіантів орендної плати не є ані вичерпним, ані імперативним [1, с. 115-116].

Згідно з ч. 4 ст. 22 ЗК РФ розмір орендної плати визначається договором оренди. Принципи та правила визначення розмірів і умов внесення орендної плати за землі, що знаходяться у державній або муніципальній власності у РФ, передбачено Постановою Уряду РФ від 16 липня 2009 року № 582 «Про основні

засади визначення орендної плати при оренді земельних ділянок, що перебувають у державній або муніципальній власності, і про Правила визначення розміру орендної плати, а також порядку, умов і строків внесення орендної плати за землі, що перебувають у власності Російської Федерації».

У Франції одним із способів державного регулювання орендних відносин є встановлення державою мінімального і максимального розмірів орендної плати як прибутку, який щорічно надходить власнику ділянки від передачі її в оренду. Розмір орендної плати визначається і змінюється або сторонами, або, у разі спору між ними, адміністративними або судовими органами [95, с. 10].

Відповідно до ч. 1 ст. L 411-11 СК Франції, ціна кожної оренди визначається, зокрема, залежно від тривалості оренди, з урахуванням можливого положення про повернення під час оренди, стану та важливості будівель житла та експлуатації, якості ґрунту та структури орендованого майна та, де це доречно, зобов'язання орендаря впроваджувати культурні практики, які зважають на навколишнє середовище відповідно до ст. L 411-27 СК Франції. Ця ціна складається, з одного боку, з оренди житлових будинків і, з іншого боку, з оренди сільськогосподарських будівель і пустих земель [237].

У ст.ст. 1769-1773 ЦК Франції описуються можливі випадки зменшення орендної плати на користь орендаря. Наприклад, у ч. 1 ст. 1769 ЦК Франції вказується: «Якщо договір оренди укладений на кілька років і якщо в період дії договору весь врожай або, принаймні, його половина пропаде у результаті випадку, орендар має право вимагати зменшення орендної плати, якщо тільки його збитки не покриваються врожайми минулих років». Згідно зі ст. 1770 ЦК Франції, якщо договір оренди укладений лише на один рік і якщо загинуть всі плоди (згідно зі ст. 520 ЦК Франції врожай на корені та плоди, які ще не зняті з дерев є нерухомим майном) або, щонайменше, їх половина, орендар звільняється від відповідної частини орендної плати. Якщо втрати становлять менше половини, зазначене правило не застосовується.

У ст. L 411-12 СК Франції йдеться про те, що за загальним правилом орендна плата підлягає сплаті готівкою, а для постійних виноградарських, деревних,

оливкових або цитрусових культур і за домовленістю сторін – у натуральній формі або частково в натуральній формі та частково готівкою.

У цивільному праві ФРН орендна плата повинна вноситись у кінці строку оренди. Якщо орендна плата розраховується періодами, вона повинна вноситись у перший робочий день після закінчення кожного із вказаних періодів (§ 587 НЦК)

Значний внесок у забезпечення прозорості ринку сільськогосподарських земель у ФРН здійснюють незалежні Комісії експертів-оцінювачів, важливим завданням яких є ведення на території своєї компетенції обліку ринкових цін на земельні ділянки та іншу нерухомість, що оновлюється щорічно та Товариство BVVG як державна установа Федерації з приватизації, яке має право продавати свої землі чи передавати в їх оренду лише за ринковими цінами. З цієї причини поряд з обліком власних ринкових цін воно започаткувало й облік власних орендних ринкових цін [189; 97, с. 3].

Моніторинг цін є фактором, який протидіє проведенню спекулятивних транзакцій на основі заниження чи завищення цін на сільськогосподарські землі. В Україні існує Єдина база даних звітів про оцінку, до якої суб'єкти оціночної діяльності, які здійснюють оцінку землі відповідно до вимог ЗУ «Про оцінку земель» [160] та ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», нотаріуси або особи, які вчиняють дії щодо операції з відчуження об'єктів рухомого майна, подають звіт про оцінку. В базі є модуль електронного визначення оціночної вартості аналогічного до об'єкта оцінки майна Єдиної бази [140]. Тобто подібно до ФРН, в Україні також можна визначити орієнтовні ціни на землю.

Відповідно до ч. 1 ст. 763 ЦК України та ч. 1 ст. 610 ЦК РФ договір найму (оренди) укладається на строк, встановлений договором.

В Україні строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років [158, ч. 1 ст. 19].

Максимальний строк, на який може укладатись договір оренди земельної ділянки із земель сільськогосподарського призначення у РФ, що знаходиться у державній або муніципальній власності, становить 49 років.

Загалом у РФ вважається, що законодавець не встановлює у приватноправових відносинах мінімальні строки оренди. Вони визначаються за домовленістю сторін із врахуванням обмежень та меж свободи договору, вироблених практикою [145].

Але у ч. 3 ст. 9 ФЗ РФ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» встановлено як мінімальний строк, на який може укладатись договір оренди земельної ділянки із земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або муніципальній власності, строк від трьох років. Якщо такий договір укладається для сінокосіння та випасання худоби, то його строк становить до трьох років (п. 11, 12 ст. 39.8 ЗК РФ).

У цивільному праві України та РФ діє правило, згідно з яким, якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється із закінченням максимального строку договору. І, відповідно, договір, укладений на строк, що перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що дорівнює максимальному строку (ч. 3 ст. 763 ЦК України; ч. 3 ст. 610 ЦК РФ).

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років, що свідчить про встановлення мінімального строку договору оренди землі в Україні у зазначених випадках [158, ч. 3 ст. 19].

Закон також встановлює строк не менше 10 років для передачі в таких же цілях, але земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації [158, ч. 4 ст. 19].

Свідченням встановлення мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення є ч. 6 ст. 10 ФЗ РФ «Про обіг земель

сільськогосподарського призначення», у якому йдеться про те, що земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення, які зайняті оленячими пасовищами в районах Крайньої Півночі, відгінними пасовищами і знаходяться в державній або муніципальній власності, можуть бути передані громадянам і юридичним особам тільки на праві оренди або на праві безоплатного користування на термін не менше ніж п'ять років.

Подібно до України та РФ, у Франції встановлено пріоритет довгострокової сільськогосподарської оренди, а саме укладення договорів оренди на строк: 1) 9 років – мінімальний строк, на який передаються сільськогосподарські землі у оренду (ст. L 411-5 СК Франції); 2) 18 років – довгострокова оренда; 3) 25 років – професійна, кар'єрна оренда (ст.ст. L 416-1, L 416-5 СК Франції); 4) строк, рівний тій кількості років, яка необхідна для досягнення орендарем пенсійного віку/завершення трудової діяльності (ст. L 416-4 СК Франції) [237].

I. В. Коштанди переконана, що при укладенні довгострокових договорів слід враховувати зміни економічних умов (інфляцію). Обов'язковою складовою інтересів орендодавця й орендаря є визначення якісних показників земельних ділянок при передаванні їх в оренду: вмісту гумусу, мінеральних елементів живлення, ступеня змитості тощо, які, на погляд науковця, сприятимуть оптимізації використання землі в системі орендних відносин [88, с. 11].

Питання екології, охорони земель сільськогосподарського призначення у Франції та ФРН перебувають під пильним контролем.

У ФРН питання охорони ґрунтів регулюються Федеральним Законом «Про захист від шкідливих змін ґрунтів і відновлення забруднених ділянок» (BBodSchG) від 17 березня 1998 року (далі – Закон). Метою Закону є стійке забезпечення або відновлення ґрунтових функцій. Так, § 7 закріплює, що землевласник, фактичний володілець і той, хто здійснює або може здійснювати діяльність на майні, що може привести до змін стану ґрунту, зобов'язані вживати заходів обережності проти появи шкідливих змін ґрунту, які можуть бути спричинені у результаті їх використання на об'єкті або в зоні впливу [251].

У випадку використання земель сільськогосподарського призначення органи влади можуть видавати приписи власнику щодо вжиття запобіжних заходів. У випадках використання ґрунтів для сільськогосподарських потреб, запобіжні заходи щодо погіршення якості ґрунту мають вживатися шляхом дотримання правил «доброї практики ведення сільського господарства» [96, с. 2].

З економічної точки зору, короткострокова оренда дає можливість швидше переглянути розмір орендної плати на користь землевласника (орендодавця) та інші умови договору. Чим строк довший, тим більше орендар має можливостей отримати дохід від заходів збереження та підвищення родючості ґрунту.

Орендар повинен сам мотивувати зацікавленість власника земельної ділянки у подовженні терміну договору оренди землі, перш за все, як дбайливий господар. Він може запропонувати вирішення низки проблем соціальної сфери села, в якому живе власник орендованої ним земельної ділянки [81, с. 9-10].

За законодавством України та РФ, у разі відсутності строку оренди в договорі, він вважатиметься укладеним на невизначений строк [207, ч. 2 ст. 763; 27, ч. 2 ст. 610].

У цивільному праві ФРН також регламентовано, за яких умов договір вважається укладеним на невизначений строк. Так, нагадаємо, що у § 585а НЦК вказано, якщо договір оренди землі укладений на строк, що перевищує два роки, без дотримання письмової форми вважається таким, що укладений на невизначений строк.

Згідно зі ст. L 411-4 СК Франції договори оренди укладаються у письмовій формі, однак у випадку, якщо договір укладено в усній формі, він вважається таким, що укладений на 9 років на умовах, встановлених типовим договором, затвердженим консультативною комісією щодо сільськогосподарської оренди.

Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України [158, ст. 14].

Право оренди (суборенди) земельної ділянки в Україні підлягає державній реєстрації (ч. 5 ст. 6 ЗУ «Про оренду землі», пп. 6 п. 2 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Як зазначає Р. А. Майданик, до початку 2013 року в Україні реєстрації підлягали правочини із нерухомістю, а реєстрація прав на об'єкти нерухомості мала виключно правопідтверджуючий, а не правовстановлюючий характер. Момент виникнення права пов'язувався із моментом державної реєстрації правочину. Державна реєстрація правочинів здійснювалась нотаріусами після їх нотаріального посвідчення. Тобто набувачі на об'єкти нерухомості отримували права після відвідування нотаріуса [103, с. 260-261].

З 1 січня 2013 року в Україні було змінено концептуальний підхід та запроваджено нову систему державної реєстрації прав, що набула ознак титульної системи реєстрації прав та їх обтяжень. Договори щодо нерухомості вже не реєструються, а реєстрації підлягають речові права на нерухомість та їх обтяження. Серед таких речових прав, що підлягають державній реєстрації, є право оренди земель сільськогосподарського призначення.

Крім того, у ст. 125 ЗК України зазначено, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права. Отже, факт реєстрації права оренди землі є необхідною підставою для законного землекористування.

Державна реєстрація прав оренди проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса [141, п. 6].

У російській цивілістичній доктрині державна реєстрація вважається дієвим способом забезпечення державної (публічної) достовірності відомостей про існування або відсутність правочинів і прав [38, с. 255].

У 2012 році до ЦК РФ (частина перша) було введено ст. 8.1. «Державна реєстрація прав на майно», у якій йдеться, що у випадках, передбачених законом, права, що закріплюють приналежність об'єкта цивільних прав певній особі, обмеження таких прав і обтяження майна (права на майно) підлягають державній реєстрації.

Водночас деякі положення про орендні відносини (ст. 609 ЦК РФ (частина друга), ст. 26 ЗК РФ) вказують на те, що договір оренди, договір оренди земельної ділянки підлягають державній реєстрації.

З 1 січня 2017 року державна реєстрація нерухомості здійснюється згідно з ФЗ РФ «Про державну реєстрацію нерухомості» від 13 липня 2015 року [121]. За цим Законом відбувається державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та правочинів, що свідчить про основну відмінність цієї реєстраційної системи від системи, передбаченої в Україні, де державній реєстрації підлягає право найму (оренди) нерухомого майна.

У випадках, передбачених законом або за угодою сторін, угода, що тягне виникнення, зміну або припинення прав на майно, які підлягають державній реєстрації, має бути нотаріально посвідчена (п. 2 ст. 163, п. 3 ст. 8.1. ЦК РФ (частина перша)).

Згідно зі ст. 1714 ЦК Франції, будинки та сільськогосподарське майно можна наймати в письмовій та усній формі, крім випадків, що відносяться до сільськогосподарського майна, коли застосовуються спеціальні правила про найм сільськогосподарських земель, та у випадках отримання власником ділянки орендної плати у формі частини врожаю.

Як правило, договори оренди земель сільськогосподарського призначення укладаються у письмовій формі (ст. L 411-4) і підлягають обов'язковій реєстрації. Тільки після реєстрації договору оренди орендар отримує право на податкові пільги.

Водночас у статті L 411-4 СК Франції закріплюється можливість укладення цього договору й в усній формі.

Отже, у французькому цивільному праві можна укласти договір оренди без письмової форми. Така угода не буде недійсною, але в такому разі сторони пов'язані між собою на 9 років через типовий договір, а не через умови, які вони узгодили. І, відповідно, щоб уникнути типового договору, сторони повинні укласти договір у письмовій формі. Податкова адміністрація вимагає реєстру усіх договорів найму, але незареєстрований орендний договір не замінюється типовим договором [270, с. 590].

На думку Ж. Мазо, якщо сторони письмово зафіксували домовленість і потурбувалися, щоб її зареєструвати, вони однаково не стануть «господарями» свого договору, бо вони приєднуються до статуту; більшість умов договору оренди

сільськогосподарського призначення є обов'язковими; сфера для вибору закону сторонами, які домовляються, є обмеженою. Це впливає із вивчення обов'язків сторін договору та строку їх дії [270, с. 592].

Предметом реєстрації у Франції є не речові права, а правовстановлюючі документи. В цілому, на відміну від України, де реєстрація договору оренди землі є обов'язковою, у Франції реєстрація може здійснюватися на добровільній основі [278, с. 14; 266]. Однак, у випадку укладення договору на строк, що перевищує 12 років, реєстрація є обов'язковою. Крім того, зареєстрованими можуть бути тільки нотаріально засвідчені документи, що змушує сторони нести значні витрати щодо оплати послуг нотаріуса [278, с. 14].

У Франції функції щодо реєстрації покладені на організації, що ведуть записи про іпотеку (служби зберігання іпотек). При проведенні реєстрації не контролюється дійсність актів, що реєструються, внаслідок чого реєстрація у Франції ніколи не встановлює права, а тільки підтверджує їх [176, с. 33-34].

Схоже до українського законодавства, у ФРН реєстрації підлягає право власності та інші речові права, що реєструються у Поземельній книзі (абз. 1 § 873 НЦК). У ній відображаються відомості про кадастровий номер, фактичні характеристики земельної ділянки, про право власності і інші речові права, обмеження і обтяження права власності. Право оренди за німецьким цивільним правом не є речовим правом та не підлягає державній реєстрації [162, с. 190-192].

Однак, у ФРН діють вимоги законодавства щодо обов'язкового повідомлення про укладення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Порядок такої реєстрації передбачено Законом «Про повідомлення та оскарження договорів оренди землі» [248].

Так, орендодавець повинен повідомити уповноважений орган про укладення договору оренди земель сільськогосподарського призначення шляхом пред'явлення договору, а у разі укладення договору в усній формі – шляхом повідомлення про зміст договору. Ця вимога стосується і узгоджених змін, що вносяться до умов договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Таке повідомлення

може подати і орендар. Про укладення даного договору та внесення змін до нього має бути повідомлено протягом одного місяця після їх узгодження [248, § 2].

Згідно з § 3 цього Закону не потрібно повідомляти про укладення договору оренди у двох випадках: 1) якщо договір оренди земель сільськогосподарського призначення укладається в межах процедури, що проводять офіційні органи; 2) якщо за договором оренди земель сільськогосподарського призначення орендарями виступають подружжя або особи, що є родичами по прямій лінії або є родичами до третього ступеня по боковій лінії або перебувають у спорідненості до другого ступеня. Також у § 7 йдеться про те, що протягом одного місяця з моменту повідомлення про договір уповноважений орган повинен надати своє рішення щодо оренди. Уповноважений орган може заперечити щодо оренди землі або рекомендувати внести поправки до договору. Сторони договору можуть подати скаргу щодо рішення уповноваженого органу до Суду з питань сільського господарства (Landwirtschaftsgerichts) [248].

За французьким правом, після укладення договору сільськогосподарської оренди власник земельної ділянки не може продати її без надання певних пільг своєму орендареві. Так, якщо власник хоче продати цю землю після завершення строку договору сільськогосподарської оренди, він може це зробити лише на основі досягнення домовленості з її орендарем.

Також у Франції землевласник може одержати назад свою землю після закінчення дії договору оренди лише у разі декларування ним намірів щодо того, що він сам займатиметься фермерством [19, с. 69].

Відповідно до § 998 НЦК передбачено правило, за яким, якщо поверненню підлягають земельні ділянки сільськогосподарського призначення, власник зобов'язаний відшкодувати володільцю витрати, понесені ним на вирощування плодів, ще не відділених, але таких, що підлягають відділенню після закінчення господарського року за правилами належного ведення господарства, при тому в тій мірі, в якій витрати відповідають належному веденню господарства і не перевищують вартість плодів.

Вітчизняне цивільне право передбачає, що у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця (ст. 770 ЦК України), а у разі смерті фізичної особи-наймача, якщо інше не встановлено договором або законом, договір найму припиняється (ст. 781 ЦК України). У ст. 16 ЗУ «Про оренду землі» закріплено, що укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування. Тобто, спадкоємець отримує всі права та обов'язки наймодавця.

У цьому контексті доречно навести приклад із судової практики, а саме звернутися до Постанови Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17 (провадження № 61-22 31518), яка охоплює кілька складних правових питань: укладення договору оренди земельної ділянки в порядку спадкування; форма договору – державна реєстрація права оренди землі; добросовісність сторін.

У 2007 році було укладено договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення між агропідприємством та фізичною особою, який зареєстрували лише після смерті останньої у 2010 році. В кінці 2013 року спадкоємець померлого землевласника уклав з орендарем додаткову угоду до цього договору оренди, згідно з якою, зокрема, збільшується розмір орендної плати. У 2017 році орендодавець звернувся до суду з позовом до орендаря про скасування державної реєстрації договору оренди землі та про витребування земельної ділянки, у зв'язку з тим, що державна реєстрація договору оренди відбулась після смерті першого орендодавця, тобто договір не набув чинності і не був укладений.

Суд визнав дії позивача недобросовісними й такими, що суперечать попередній поведінці (власника земельної ділянки), які полягають в тому, що він уклав відповідну додаткову угоду та не один рік отримував орендну плату від відповідача. Суд при розгляді справи застосував доктрину «*venire contra factum proprium*» – заборони суперечливої поведінки, яка базується ще на римській максимі – «*non concedit venire contra factum proprium*» – ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці, в основі якої – принцип добросовісності.

Відповідно до Модельних правил, поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є така, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, якщо інша сторона розумно покладається на них.

Договір від 2007 року був укладений після досягнення сторонами усіх істотних умов за життя орендодавця і за його підписом, що підтверджує факт його дійсності. Отже, дії позивача суперечать його попередній поведінці (укладенню додаткової угоди та отриманню плати за користування земельною ділянкою) і є недобросовісними [143].

У російському цивільному праві, як і в українському, згідно зі ст. 617 ЦК РФ (частина друга) у разі смерті громадянина, що орендує нерухоме майно, його права та обов'язки за договором оренди переходять до спадкоємця, якщо законом або договором не передбачено інше.

Схожа норма права передбачена у німецькому цивільному праві. Законодавець встановлює, що орендодавець не має права відмовити такому спадкоємцю у вступі в договір на термін його дії, що залишився, за винятком випадку, коли укладення договору було обумовлене особистими якостями орендаря.

У разі смерті орендаря і його спадкоємці, і орендодавець можуть заявити протягом одного місяця після того, як стало відомо про його смерть, про розірвання договору через шість місяців після закінчення календарного року. Однак, спадкоємці можуть заперечити проти такого розірвання і вимагати продовження орендних відносин (594d НЦК).

Французьке цивільне право поширює правонаступництво у разі смерті не тільки наймодавця, але й наймача (ст. 1742 ЦК Франції).

Право оренди після смерті фізичної особи-наймача в Україні у певних випадках також може переходити до спадкоємців. Так, згідно з частинами 1 та 2 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та цього Закону.

З огляду на викладене у ч. 1 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі», якщо сторони договору оренди земельної ділянки передбачили у договорі: а) право оренди до спадкоємців такої фізичної особи-орендаря не переходить, або б) договір оренди припиняється, то спадкування права оренди не відбувається. Разом з тим, якщо сторони не закріпили жодного положення з цього приводу, або, навпаки, прямо вказали про можливість спадкування права оренди земельної ділянки, тоді це право переходить у порядку спадкування до спадкоємців фізичної особи-орендаря. Така позиція підтверджується також судовою практикою, наприклад, у Постанові Верховного суду України від 16.12.2015 р. у справі № 6-375цс15 [144].

До речі, у п. 4 ч. 1 ст. 31 ЗУ «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди припиняється у разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови спадкоємців фізичної особи-орендаря від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Отже, доходимо висновку, що однією із підстав припинення договору оренди земельної ділянки може бути ситуація, коли спадкоємці (фізичної особи-орендаря) відмовляються виконувати укладений договір оренди земельної ділянки. У протилежному разі – він залишається чинним, укладеним та обов'язковим для виконання сторонами.

Таким чином, вважаємо, що у встановлених законодавством України випадках (як і у Франції), правонаступництво може виникати як після смерті фізичної особи-орендодавця, так і фізичної особи-орендаря.

3.2. Договір найму (оренди) нежитлових приміщень у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН

Серед найпоширеніших різновидів договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є договір найму (оренди) нежитлового приміщення.

У сучасному цивільному обороті України, РФ, Франції та ФРН більшість договорів найму (оренди) нерухомого майна укладається щодо нежитлових приміщень. Це зумовлено тим, що нежитлові приміщення, як правило,

використовують для ведення діяльності суб'єктами господарювання або для інших цілей.

З однієї сторони за договором найму (оренди) нежитлового приміщення виступає наймач (орендар), який керується певними інтересами при укладанні договору. Такими, як: 1) тимчасова потреба у речі (нерухомості) або 2) відсутність можливості її придбати (через високу ринкову вартість), або 3) взагалі відсутність наміру її набувати у власність, оскільки потреба у її використанні має тимчасовий характер.

Є, звісно, інтерес і у наймодавця (орендодавця) – іншої сторони за договором найму (оренди) нежитлового приміщення. Його можна охарактеризувати таким чином: 1) тимчасова відсутність потреби у речі (нежитловому приміщенні); 2) можливість отримувати дохід від передачі речі у платне користування (під доходом, у даному випадку, розуміємо орендну плату); 3) відсутність наміру відчужувати річ; 4) і, на останок, відсутність можливості ефективно використовувати, експлуатувати та охороняти річ, внаслідок чого може знизитись її ринкова вартість.

Положення про сучасний договір найму (оренди) нежитлового приміщення передбачені у цивільних кодексах України, РФ та ФРН, а у Франції – у Комерційному кодексі Франції. Також правове регулювання відносин, що виникають на підставі цього договору, здійснюється й іншими нормативно-правовими актами.

За загальним правилом, з огляду на приписи ст. 1, ч. 2 ст. 9, ст. 759, ч. 3 ст. 760 ЦК України, особливості правового регулювання майнових відносин, що виникають на підставі укладення, зміни, розірвання договору найму (оренди), визначаються окремими положеннями ЦК України або ж спеціальними нормативно-правовими актами. Це стосується й видів договору найму (оренди), і у випадку, якщо останній не містить таких особливостей або ж не врегульовано окремі його категорії, тоді застосовуються загальні положення про найм (оренду).

Нежитловим приміщенням в Україні визначається приміщення, що перебуває у структурі житлового будинку, однак не належить до житлового фонду та є

самостійним об'єктом цивільно-правових відносин [219]. Також його можна розглядати як ізольоване приміщення у багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна [159, п. 3 ч. 1 ст. 1].

Отже, правове регулювання відносин найму (оренди) такого майна не може здійснюватися положеннями ЦК України про договір найму житла або ЖК УРСР, оскільки вони регулюють відносини, пов'язані із об'єктами, що належать до житлового фонду.

Найм нежитлового приміщення в Україні регулюється положеннями про найм будівлі або іншої капітальної споруди (ст. ст. 793-797 § 4 Глави 58 ЦК України) та загальними положеннями про найм (оренду), в частині, що не врегульована.

У цивільному праві РФ, за відсутності окремих положень про договір оренди нежитлових приміщень, законодавець все ж встановив чітку правову позицію. Відповідно до ст. 8 ФЗ РФ «Про державну реєстрацію нерухомості» серед видів об'єктів нерухомості, що вносяться у кадастр нерухомості, є приміщення [121].

У Інформаційному листі «Про державну реєстрацію договорів оренди нежитлових приміщень» від 1 червня 2000 року № 53 Президія ВАС РФ підкреслила, що нежитлове приміщення є об'єктом нерухомості, що відрізняється від будівлі або споруди, в якому воно знаходиться, але нерозривно пов'язано з ним [120]. Оскільки у ЦК РФ відсутні спеціальні положення щодо державної реєстрації договорів оренди нежитлових приміщень, то до таких договорів оренди застосовуються правила п. 2 ст. 651 ЦК РФ.

Зважаючи на твердження щодо державної реєстрації будь-якого договору оренди нежитлового приміщення, навіть якщо він укладений на зовсім невеликий строк (ч. 2 ст. 609 ЦК РФ – договір оренди нерухомого майна підлягає державній реєстрації, якщо інше не встановлено законом), з врахуванням того, що для короткострокової оренди будівель такої вимоги не передбачено (ч. 2 ст. 651 ЦК РФ – договір, укладений на строк не менше року, підлягає державній реєстрації і вважається укладеним з моменту такої реєстрації), вважаємо, що вірним є

застосування до цього договору спеціальних положень про договір оренди будівель та споруд, передбачений у ст.ст. 650-655 ЦК РФ (частина друга).

У цивільному праві ФРН правове регулювання оренди приміщень (які не є житловими) здійснюється нормами § 535, абз. 2 § 578 НЦК, а також нормами, закріпленими у таких параграфах НЦК: абз. 2 § 539, § 550, абз. 1 §552, абзаци 1-4 § 554, §556, §§ 562-562d, §§ 566-567b, абз.1, 2 § 569, § 570 та ін.

Положення щодо оренди житла можуть поширюватись також на комерційну оренду, якщо сторони не домовляться про інше у договорі. Також можуть діяти деякі спеціальні норми щодо оренди, яка включає в себе FF&E Furniture, Fixtures & Equipment – меблі, фурнітуру та обладнання.

У порівнянні з Україною, РФ та ФРН, у цивільному праві Франції правове регулювання відносин найму (оренди) нежитлових приміщення здійснюють: загальні положення про майновий найм та ст.ст. 1714-1778 ЦК Франції (наприклад, про обслуговування та ремонт будівель) та спеціальні норми, що визначені у КК Франції [233].

До 2000 року норми про комерційну оренду у Франції містились у Декреті від 30 вересня 1953 року та у інших нормативних актах, що ускладнювало пошук та застосування потрібних норм. У результаті кодифікації норми цього Декрету та інших актів були частково включені до законодавчої частини КК Франції у вигляді Глави V Титулу IV Книги I (ст.ст. L 145-1 - L 145-60). Підзаконні або автономні норми про комерційну оренду, що не увійшли до законодавчої частини кодексу, були включені до його регламентної частини, а саме – в однойменні Главу і Титул Книги I цієї частини (ст.ст. L 145-1 - L 145-60) [85, с. 8].

Глава V «Комерційна оренда» КК Франції містить положення про оренду будівель та приміщень, в яких працює фонд, який належить або комерсанту, або промисловцеві, що зареєстрований в Реєстрі торгівлі та компаній, або начальнику компанії, що зареєстрована в Переліку торгів, незалежно від того, чи виконує вона будь-які торгові операції; також при оренді приміщення або будівлі, що є допоміжними у діяльності підприємства, і коли їх позбавлення, ймовірно, може поставити під загрозу функціонування фонду, і вони належать власнику приміщення

або будівлі, де знаходиться основне місце діяльності. У випадку кількох власників допоміжні приміщення повинні бути передані в оренду з повідомленням орендодавця для спільного користування. При оренді «голої землі», на якій були побудовані – до або після здачі в оренду – будівлі для комерційного, промислового або ремісничого використання, за умови, що ці будівлі були зведені або використовувались за згодою власника. Якщо фонд функціонує у формі управління орендою відповідно до глави IV цього Кодексу, власник фонду все-таки користується цими положеннями без необхідності доказувати, що він був зареєстрований у Реєстрі торгівлі та компаній чи в Переліку торгів. У разі смерті сторони за договором оренди, аналогічні положення застосовуються до його спадкоємців або правонаступників, які, хоча і не користуються комерційними або ремісничими коштами, але вимагають продовжити реєстрацію їх попередника для потреб спадку (ст. L 145-1 КК Франції).

У країнах романо-германської правової сім'ї, як правило, договір оренди (найму) нежитлових приміщень визначається як: консенсуальний, двосторонній та оплатний.

Н. В. Хащівська вказує, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди є двостороннім, взаємним, консенсуальним та оплатним, а також укладається у письмовій формі [198, с. 39].

Якщо взяти ЦК України, то він не містить норм, які б визначали істотні умови договору найму (оренди) нежитлових приміщень. З огляду на положення § 1 та § 4 Глави 58 ЦК України, істотною умовою даного договору є предмет договору.

Ключову роль при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення відіграє те, хто виступає орендодавцем: фізична, юридична особи або територіальна громада, держава. Також важливим фактом є форма власності (приватна, комунальна чи державна) на відповідне нежитлове приміщення, що загалом визначає правовий режим об'єкту та впливає на умови договору. Договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується: Кабінетом Міністрів України – щодо майна державної власності; представницькими органами місцевого самоврядування – щодо майна комунальної власності (ст. 16 ЗУ

«Про оренду державного та комунального майна» 2019 р.). Наприклад, Рішенням Долинської районної ради від 18 серпня 2011 року № 128–8/201, затверджено Типовий договір оренди нерухомого майна (нежилих будівель, споруд, приміщень), що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селища, міста району [187]. Також діє Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджений Наказом Фонду державного майна України від 23 серпня 2000 року № 1774.

У Російській Федерації, беручи до уваги неоднозначність, яка існує як на доктринальному, так і на законодавчому рівні стосовно переліку істотних умов договору найму нежитлового приміщення, вважаємо до таких слід відносити умови про: предмет договору, строк та орендну плату.

У юридичній науковій літературі ФРН існує думка про те, що до істотних умов договору оренди нерухомості (Immobilienmietvertrag) (у тому числі – нежитлових приміщень) належать: сторони договору, предмет договору, об'єкт нерухомості (нежитлове приміщення), що передається в оренду, строк, а також орендна плата [116, с. 101-102].

У інших джерелах зазначається, що необхідний зміст договору складається із умов про: орендну нерухомість – об'єкт (das Mietobjekt), мету оренди – предмет договору (den Mietzweck), період оренди (die Mietzeit) та про орендну плату (Mietzins) [261, с. 1].

У договорі найму нежитлового приміщення у ФРН можуть вказуватись: інформація про об'єкт найму (адреса, показники лічильників), розмір оплати, строки щомісячного внесення плати, величина застави, обов'язки сторін, умови розірвання договору тощо.

Подібно до ФРН, у французькому цивільному праві сторони при укладенні договору найму нежитлового приміщення узгоджують умови про предмет, строк та орендну плату за договором (ст. 1709 ЦК Франції).

У Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442 виокремлено поняття будівлі, споруди, приміщення, зокрема: приміщення – частина

внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу [115].

Відповідно до змісту ч. 4 ст. 4 ЖК УРСР: «Нежилі приміщення – це приміщення, що розташовані в жилих будинках, однак не входять до житлового фонду, та призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру».

Слушними є наукові висновки О. В. Дзери та Н. С. Кузнєцової у визначенні поняття нежитлового приміщення. Так, на їх думку, будинки, склади, гаражі та інші об'єкти капітального будівництва, а також окремі приміщення, у тому числі у будинках житлового фонду – нежилі приміщення, які належать до житлового комплексу, але не до житлового фонду, є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин [206, с. 420].

З огляду на положення абз. 2 ч. 3 ст. 5 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нежитлові приміщення є самостійними об'єктами цивільних правовідносин [112, с. 128].

На законодавчому рівні у РФ нежитлове приміщення у багатоквартирному будинку визначається як приміщення у багатоквартирному будинку, вказане в проектній або технічній документації на багатоквартирний будинок або в електронному паспорті багатоквартирного будинку, яке не є житловим приміщенням і не включено до складу спільного майна власників приміщень у багатоквартирному будинку незалежно від наявності окремого входу або підключення (технологічного приєднання) до зовнішніх мереж інженерно-технічного забезпечення, в тому числі вбудовані та прибудовані приміщення. До нежитлових приміщень прирівнюються частини багатоквартирних будинків, призначені для розміщення транспортних засобів (парко-місця, підземні гаражі і автостоянки, передбачені проектною документацією) [122].

За французьким цивільним правом, приміщення може передаватись в оренду: для навчальних закладів; для муніципальних цілей; для державних підприємств і громадських закладів промислового чи комерційного характеру, в межах

визначених законами і нормативними актами; для кооперативних компаній або кредитних товариств, ощадних або резервних фондів; художникам [233, ст. L 145-2].

Вищезазначене має важливе значення, адже договір комерційної оренди повинен містити чітко визначений вид діяльності, який орендар здійснюватиме в орендованому ним приміщенні, спеціально встановлений порядок можливості змінення зазначеного виду діяльності повністю або частково (Глава V КК Франції). Значення цього положення важко переоцінити, оскільки на практиці трапляються спори, які виникають саме через здійснення в орендованому приміщенні діяльності, для якої воно не пристосоване: наприклад, торгівля побутовою технікою в приміщенні, обладнаному для торгівлі м'ясопродуктами [175, с. 41].

У ФРН особливим є підхід до тлумачення умов договору з метою визнання договору дійсним. Абсолютно точного опису предмету договору не вимагається, оскільки вважається, що достатньою є можливість його визначити. Наприклад, у випадку не до кінця визначеного предмету договору оренди, його межі можна визначити за межами фактичного користування ним орендарем. І тільки у тому випадку, коли відсутня спільна воля сторін або її неможливо визначити, застосовуються положення про неукладеність договору [116, с. 102].

Як зазначалось раніше, у ФРН, на відміну від України, РФ та Франції, діє модель єдиного об'єкту – єдність землі і всіх будівель, що розташовані на ній (§ 94 НЦК). Це означає, що будівля, як істотна складова частина земельної ділянки, не може бути окремим об'єктом власності.

Відповідно до ст. 796 ЦК України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

Як правило, у договорі сторони визначають розмір орендної плати. Проте, відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України, якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

За цивільним законодавством України, плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою [207, ст. 797].

У разі укладення договору найму (оренди) нежитлового приміщення, що перебуває у державній власності, в Україні застосовується Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786.

У ФРН розмір орендної плати є ключовою умовою договору, однак оскільки умови договору підлягають тлумаченню, що є особливістю німецького цивільного права, відсутність однозначно прописаної ставки не призводить до визнання такого договору неукладеним. Вважається, що у таких випадках шляхом тлумачення умов договору і волі сторін або за аналогією застосування відповідного положення із договору підряду (§ 632 НЦК) можна застосовувати таку ж середню ринкову ставку. Також, при визначенні розміру орендної плати, сторони можуть керуватись положеннями, що присвячені найму житла §§ 557-561 НЦК.

Подібно до цього, у російському законодавстві на випадок відсутності чітко визначеної орендної плати сторони можуть застосувати середню ринкову ставку (ч. 1 ст. 614 ЦК РФ (частина друга)). У іншому випадку, якщо сторони не можуть здійснити таке тлумачення, або є інші перешкоди до узгодження орендної ставки, такий договір може вважатись як договір безоплатного користування [116, с. 102].

Відповідно до ст. L 145-33 КК Франції орендна плата повинна відповідати вартості оренди орендованого приміщення. Якщо сторони не можуть домовитись, тоді критеріями визначення вартості оренди будуть: характеристика приміщень; відповідні договірні зобов'язання сторін; місцеві комерційні фактори (які мають безпосередній вплив на бізнес, що функціонує в приміщенні); ціни, які зазвичай застосовуються поблизу (включаючи оренду поновленої оренди, визначену суддею).

Основою для визначення ціни оренди землі, приміщень, побудованих для одноразового використання, та приміщень для виняткового використання офісів встановлюються постановою Державної ради (ст. L 145-36 КК Франції). Державна

рада є дорадчим органом Французького уряду та вищим адміністративним судом Французької республіки.

Статті L 145-37 та L 145-38 КК Франції передбачають, що будь-яка зі сторін може запросити перегляд орендної плати через три роки з дати, коли орендна плата була в останній раз встановлена. У будь-якому випадку переглянута орендна плата повинна відповідати ринковій вартості оренди («*valeur locative*») приміщень [233].

В Україні, наприклад, перегляд або зміна (індексація) розміру плати за користування нежитловим приміщенням встановлюється сторонами у договорі або законом [207, ч. 3 ст. 762].

У договорі найму (оренди) нежитлового приміщення сторони самостійно визначають строк дії договору.

Згідно з ч. 2 ст. 763 ЦК України, якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. Наявність строку чи його відсутність, як і предмет договору, має вплив на права та обов'язки сторін. Якщо договір оренди нежитлового приміщення укладається понад одного року або на невизначений строк, то цілком логічне припущення про необхідність встановлення у обов'язках сторін розподілу витрат на проведення поточного ремонту. Такий взаємозв'язок строків та обов'язків сторін обумовлено тим, що нежитлове приміщення має природну амортизацію і як об'єкт нерухомості потребує відповідного утримання при його експлуатації. Також право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш ніж три роки, підлягає державній реєстрації (крім випадків, якщо договір укладений за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності) [207, ст. 794].

Згідно зі ст. L 145-4 КК Франції, строк договору найму нежитлового приміщення не може бути меншим ніж 9 років. Водночас орендодавець може відмовитися від такого приміщення після завершення кожного трирічного періоду (після 3, 6 років) за дотримання умов про повідомлення заздалегідь, за 6 місяців. Проте, при укладанні контракту сторони можуть не виявити бажання застосування

Закону про строк у 9 років. У такому випадку вони укладають короткостроковий договір про використання приміщення на строк не довше 3-х років (ст. L 145-5 КК Франції). Така оренда вважається нестабільною, адже на неї можуть впливати події, що не залежить від сторін.

Якщо строк оренди перевищує 12 років, то він підлягає обов'язковій реєстрації, де орендар сплачує реєстраційний внесок у розмірі 0,715 % від загальної орендної плати та зборів.

У російському праві договір оренди нежитлових приміщень, укладений на строк не менше року, підлягає державній реєстрації і вважається укладеним з моменту такої реєстрації. У разі, якщо договір оренди нежитлових приміщень буде укладений на строк менше року, він не підлягає державній реєстрації та визнається укладеним з моменту, що визначений у ч. 1 ст. 433 ЦК РФ (частина перша).

Що стосується строку договору у німецькому цивільному праві, то законодавець не встановлює мінімальну тривалість договору, однак визначає максимальний строк зобов'язань, що становить 30 років.

У порівнянні із цивільним законодавством України (ст. 777 ЦК України) та РФ (ст. 621 ЦК РФ (частина друга)), за німецьким цивільним законодавством не передбачено переважного права на укладення нового договору, однак сторони не позбавлені права передбачити таку умову у договорі. Орендар також не наділений переважним правом на купівлю предмета оренди – комерційного приміщення (нежитлового приміщення), окрім випадків, коли таке право сторони прямо закріплюють у договорі. Для того, щоб таке право було речовим (виникав речово-правовий захист перед третіми особами), його необхідно внести до Поземельної книги.

Статтею L 145-17 КК Франції передбачено випадки, коли у орендаря виникає переважне право на оренду, наприклад, це стосується оренди приміщення у реконструйованій будівлі, що до того була повністю або частково зруйнована. Крім того, у законодавстві Франції діє право на поновлення договору оренди. Останнє залежить від трьох умов (питання публічної політики): 1) особиста власність на бізнес; 2) ефективна діяльність бізнесу протягом 3-річного періоду до відновлення,

тобто належна та ефективна реєстрація орендаря в комерційному реєстрі; 3) визначення орендної плати при поновленні оренди [233, L 145-8 - L 145-12].

За загальним правилом договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) в Україні укладається у письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону строком більше ніж на п'ять років (ст. 793 ЦК України).

У ФРН, з метою захисту прав набувачів орендованих об'єктів, законом передбачена також обов'язкова письмова форма (Schriftform) договору оренди, укладеного на строк більше року [116, с. 104-105]. Як зазначалось раніше, якщо договір найму укладається на строк більше одного року, без дотримання письмової форми, він вважається укладеним на невизначений строк. Розірвання договору допускається не раніше, ніж по закінченні одного року після передачі приміщення (§ 578, § 550 НЦК).

У даному контексті, наведемо рішення Цивільного сенату Верховного Федерального суду від 07.03.2018 - XII ZR 129/16, за яким вимога письмової форми абз. 1 § 550 «Форма договору найму» НЦК також може бути виконана відповідно до абз. 2 § 126а «Електронна форма» НЦК. Так, сторони договору повинні відтворити електронно-цифрові підписи під ідентичними за змістом документами. Кожна сторона підписує екземпляр, призначений для іншої сторони.

Для дотримання письмової форми абз. 1 § 550 НЦК досить, щоб договірні сторони підписували ідентичні договірні документи. Це не вимагає доступу до цих документів відповідної договірної сторони [191].

Як зазначалось раніше, у ФРН оренда не є обтяженням нерухомості і, відповідно, не підлягає державній реєстрації або внесенню в Поземельну книгу (Grundbuch).

Подібними у РФ (ст. 617 ЦК РФ), Україні (ст. 770 ЦК України) та ФРН (абз. 2 § 566 НЦК) є положення щодо продовження дії оренди на випадок зміни власника приміщення, переданого у найм.

Проте, у німецькому цивільному праві діє правило, за яким початковий орендодавець (Vermieter) залишається відповідальним за недотримання договору новим власником шляхом передбаченої для цього випадку поруки в силу закону (п. 2 § 566 НЦК). У разі оренди нежитлової нерухомості дане положення має диспозитивний характер і регулярно скасовується передбачливими орендодавцями у договорі. На відміну від України та РФ, де протиставлення виникає в момент вступу договору в силу по відношенню до третіх осіб (тобто з державною реєстрацією, якщо вона вимагається законом), у ФРН протиставлення виникає в момент передачі орендованого об'єкта орендарю власником. Обґрунтуванням такого твердження є те, що з огляду на відсутність обов'язкової реєстрації оренди, лише фактичне володіння є достатнім публічним попередженням для потенційного набувача про наявність орендаря.

Однією із найважливіших відмінностей німецької оренди від російської та української є розподіл обов'язків утримання та ремонту орендованого майна (Erhaltungslast або Last der Instandhaltung und Instandsetzung).

Так, ст. 616 ЦК РФ та ст. 776 ЦК України розподіляють вказане між сторонами, а, згідно з § 535 НЦК, цей тягар повністю покладається на орендодавця. Незважаючи на диспозитивність цієї норми, вона означає, що у разі відсутності або недійсності інших положень у договорі, обов'язки щодо ремонту (у тому числі поточного та/або косметичного) і утримання об'єкта оренди повністю покладаються на орендодавця. Недотримання орендодавцем зобов'язань з ремонту орендованого майна визнається – за умови, що це призвело до погіршення можливості користування ним орендарем – до визнання майна невідповідним умовам договору та наявності «нестачі орендованого майна» (Mietmangel). Німецький законодавець виходить з того, що орендна плата повністю покриває всі витрати орендодавця з утримання речі, включаючи комунальні витрати. Інколи все ж на наймача

покладаються витрати щодо, наприклад, внесків і зборів на каналізацію, вивезення сміття або очищення димаря.

За французьким правом, відповідно до ст. 1720 ЦК Франції, наймодавець зобов'язаний протягом строку договору оренди виконувати всі види ремонту, в яких може виникнути необхідність, за винятком ремонту, який здійснює наймач.

У Франції, якщо інше не передбачено договором, поточний або підтримуючий ремонт здійснює наймач. Межі такого ремонту визначаються правилами місцевих звичаїв, але включають відповідно до ст. 1754 ЦК Франції, зокрема: ремонт вогнищ, задніх стінок каміну, камінних дошок та поличок; поновлення штукатурки задніх стінок квартир та інших приміщень до висоти одного метра; заміну в кімнатах плит підлоги і кахлів у випадку, якщо тільки деякі із них стали непридатними та інше.

Очевидно, що окремі пункти цього переліку мають застарілий характер, а, отже, у кожному конкретному договорі сторони коригують такий перелік та домовляються, виходячи із індивідуальних характеристик приміщення. Разом з тим, наведені норми доводять, що у цивільному праві Франції, подібно до цивільного права України та РФ, обов'язки щодо утримання та ремонту орендованого майна розподіляються між сторонами договору.

За німецьким цивільним правом наймач не зобов'язаний проводити поточний або підтримуючий ремонт.

За цивільним правом Франції, діють правила щодо форс-мажорних ситуацій, у разі виникнення яких на наймача не покладається відповідальність за жоден ремонт, який вважається його обов'язком, якщо він викликаний старістю або дією непереборної сили (ст. 1755 ЦК Франції).

Водночас, згідно зі ст. 1732 ЦК Франції, на наймача все ж покладається відповідальність за погіршення або втрати, які відбулися під час його користування, якщо тільки він не доведе, що вони відбулися без його вини.

Орендар, орендний договір якого розірвано, має права на компенсаційне відшкодування, яке включає компенсацію за шкідливі наслідки тимчасового позбавлення права користування, враховуючи, що інша тимчасова оренда

здійснюється за рахунок орендодавця, а також він відшкодовує витрати на переїзд (ст. L 145-7 КК Франції).

Орендодавець може відмовитись від продовження оренди та не виплачувати компенсацію орендарю, у разі, якщо останній порушував зобов'язання за договором (ст. L 145-17 КК Франції).

Судова практика ФРН передбачає у розміщенні одним і тим же орендодавцем в прямій близькості конкуруючих орендарів як порушення прав останніх за договором оренди. При цьому діє принцип пріоритету, тобто орендар, заселившись в будівлю, вправі очікувати від орендодавця, що він протягом строку оренди не буде здавати інші площі в будівлі (або на земельній ділянці) в оренду прямому конкуренту [116, с. 107-109].

Особливої уваги заслуговують норми про «зелену оренду» у Франції [254]. Ці питання врегульовані у Екологічному кодексі Франції (Code de l'environnement) [235]. Так, у ст. L 125-9 закріплено, що договори оренди нежитлових приміщень, укладені або поновлені, для приміщень площею більше 2000 квадратних метрів, для офісів та підприємств (комерційне використання) повинні включати екологічний додаток. Зміст такого додатку визначається Декретом. Змістом «енергії», зокрема, є те, що орендар та орендодавець повідомляють один одному будь-яку корисну інформацію, що стосується споживання енергії орендованих приміщень. Своєю чергою, орендар забезпечує доступ орендодавцю до орендованих приміщень для проведення робіт щодо поліпшення енергетичної ефективності. Згідно з екологічним додатком, можуть встановлюватись зобов'язання, покладені на орендарів щодо обмеження споживання енергії у відповідних приміщеннях.

Прийнято, що орендар не може покладатись на інформацію орендодавця, що міститься в діагностиці енергоефективності. Тому, відповідно до ст. L 134-3-1 Кодексу будівництва та житлового господарства Франції обов'язковим додатком до договору оренди нежитлового приміщення є інформація про діагностику енергетичних показників, у разі оренди всієї або частини будинку, крім укладення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення або коли це сезонна оренда.

Діагностика енергоефективності будівлі або частини будівлі – це документ, що включає кількість енергії, яка фактично споживається або розрахована на стандартизоване використання будівлі або частини будівлі, та класифікацію відповідно до будівельних значень, посилання, щоб споживачі могли порівняти та оцінити свої енергетичні показники. Також у додатку надаються рекомендації щодо поліпшення цих показників [234, ст. L 134-1].

Екологічна безпека та підвищена відповідальність як орендодавця, так і орендаря стають все більш популярними у ФРН, та поки на законодавчому рівні відсутнє подібне регулювання.

Підсумовуючи, зазначимо, що у цивільному праві України, РФ та Франції оренда нежитлового приміщення розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена. У цивільному праві ФРН передбачено особливий порядок врегулювання захисту від конкуренції при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення. У цивільному праві України, РФ, Франції обов'язок утримання та ремонту орендованого майна розподіляється між сторонами договору, а у ФРН покладається на орендодавця.

ВИСНОВКИ

У дисертаційному дослідженні здійснено теоретичне узагальнення і запропоновано нове вирішення наукового завдання, що полягає у вдосконаленні теоретичних положень, які відображають особливості договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, та формуванні на їх основі пропозицій з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

За результатами проведеного дослідження було сформульовано такі висновки, що мають теоретичне та практичне значення:

1) Концептуальні основи цивільно-правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку з переданням нерухомого майна в найм (оренду), в Україні, РФ, Франції та ФРН є схожими і ґрунтуються на розгляді договору найму (оренди) нерухомого майна як одного із різновидів договору найму (оренди), а не як самостійного договірної типу. Зазначена обставина зумовлює основні особливості правового регулювання відповідних суспільних відносин у вказаних країнах, до яких можна віднести: 1) відсутність у цивільних кодексах легального визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна; 2) встановлення юридичних механізмів регулювання відповідних суспільних відносин у спеціальних нормативно-правових актах зі збереженням можливості заповнити у разі необхідності прогалини у правовому регулюванні шляхом застосування загальних положень про найм (оренду), закріплених у цивільних кодексах; 3) високий ступінь деталізації правових приписів, зумовлений особливостями предмету такого договору.

2) Як один із чинників, що сприяли формуванню традиційних уявлень цивілістів України, РФ, Франції та ФРН щодо віднесення договору купівлі-продажу і договору найму до однієї групи – договорів про передання майна, можна розглядати відсутність у римському приватному праві чіткого (принципового) розмежування понять «купівля і продаж» і «найм».

3) На відміну від цивільного права України та РФ, де на законодавчому рівні не встановлюється принципове відмежування понять «найм» та «оренда», у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежує договір найму та договір оренди (при цьому розрізняється не лише термінологічне позначення даних договорів, а і можливості наймача та орендаря щодо користування майном), а у цивільному праві Франції кожному виду договору найму відповідає спеціальна назва.

4) У цивільному праві України та РФ у разі виникнення відносин щодо надання у користування житла укладається як договір найму житла, так і договір оренди житла, тоді як у цивільному праві Франції та ФРН – договір найму житла.

5) У цивільному праві України, РФ та ФРН при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна оферта має бути адресована конкретній особі (особам), а у цивільному праві Франції – конкретній або неконкретній особі.

6) Особливістю правового регулювання передання речі, яка наймається (орендується), у користування третій особі (піднайм, суборенду) у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є, з одного боку, встановлення можливості піднайму (суборенди) за умови отримання дозволу наймодавця, з іншого – повна заборона передання окремих видів майна у піднайм (суборенду).

7) У цивільному праві України та ФРН при наданні у найм (оренду) земельної ділянки разом з будівлями (спорудами), які розташовані на ній, застосовуються різні основні принципи: у ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України.

8) При укладенні та виконанні договорів найму (оренди) земельних ділянок відповідно до законодавства всіх країн, право яких досліджується, істотну роль відіграє необхідність дотримання умови щодо цільового призначення земельної ділянки, але ступінь деталізації приписів законодавства щодо цільового використання земель та правові наслідки порушення зазначеної умови в Україні та РФ є схожими (що насамперед пов'язано з існуванням в обох країнах поділу земель на категорії за їх основним цільовим призначенням), а у Франції та ФРН (де

відсутній подібний поділ земель на категорії, хоча встановлено вимогу щодо цільового використання землі) мають певні відмінності.

9) Оскільки частина територій України протягом XVIII-XIX ст.ст. входила до складу Росії, а згодом, у XX ст., УРСР та РРФСР стали союзними республіками СРСР, формування норм права, що регулювали договірні відносини з найму (оренди) нерухомого майна у цих країнах, доцільно розглядати, виділивши три історичні періоди: а) «дореволюційний» (XIX ст. – жовтень 1917 року); б) радянський (кінець 1917 року – кінець 1991 року); в) сучасний (кінець 1991 року – сьогодні).

10) Принципова відмінність між договором оренди та договором найму у німецькому цивільному праві полягає не тільки у їх термінологічному позначенні, а й у тому, що, у порівнянні з договором найму, за договором оренди у німецькому цивільному праві орендар може користуватись майном та споживати його доходи, що свідчить про підприємницькі цілі такого договору. Як правило, договір оренди укладається щодо оренди земель сільськогосподарського призначення, а договір найму – щодо житла.

11) У цивільному праві ФРН, на відміну від цивільного права України, РФ та Франції нерухомими речами вважаються лише земельні ділянки. Будівлі, будови, споруди, багаторічні насадження не є ані нерухомими речами, ані рухомими. Вони тісно і постійно з'єднані із земельними ділянками, у зв'язку з чим втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речі. Всі ці предмети вважаються земельними ділянками не тільки відповідно до норм НЦК про складові речі, але й згідно з прямою вказівкою закону (§ 94 НЦК). Останнє яскраво демонструє принцип єдності об'єкта нерухомості.

12) В усіх країнах, цивільне право яких досліджується, юридичними ознаками договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві є: консенсуальність, двосторонність та відплатність. За загальним правилом даний договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції.

13) У РФ (як і в Україні) договір найму (оренди) нерухомого майна, що перебуває у державній та муніципальній (в Україні – комунальній) власності, підлягає спеціальному регулюванню. У Франції існують два види договору найму (оренди): найм речей та найм робіт. На відміну від цього, у ЦК України, ЦК РФ та НЦК найм робіт (іншими словами – договір про виконання робіт) виступає окремим, відмінним від договору найму (оренди), договірним типом. Договір оренди підприємства у німецькому праві є різновидом договору оренди речі, що приносить плоди, і регулюється §§ 581-584b НЦК, а також правилами про договір найму. У разі, якщо підприємство здійснює діяльність у сільськогосподарській сфері, тоді – це різновид договору оренди, закріплений у §§ 585-597 НЦК. На відміну від НЦК та ЦК РФ, ЦК України не передбачає окремо такого виду договору, як найм (оренда) підприємства як єдиного майнового комплексу.

14) Під предметом договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН слід розуміти об'єкт та сукупність дій, необхідних для досягнення цілей договору, де об'єктом можуть бути річ, яка наділена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ), а також майнові права.

15) Пропонується виокремлювати у цивільному праві України чотири групи нерухомих речей: 1) речі природного походження – земельні ділянки та об'єкти, що мають тісний зв'язок з ними (насадження, водойми); 2) речі штучного походження, що мають прив'язку до землі – речі, що були створені безпосередньо людиною (будинки, споруди, комплекси), але мають прив'язку до землі; 3) речі штучного походження, які не перебувають у тісному зв'язку із землею – тобто також створені людиною, але такі, що не прив'язані до землі (морське та повітряне судно, космічні об'єкти), однак через низку причин на них поширюється правовий режим нерухомого майна; 4) інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено).

16) При використанні земель сільськогосподарського призначення у ФРН діє державне заохочення (фінансові дотації) фермерів «дбайливо» ставитись до землі. Фермер отримує фінансову винагороду, якщо він вносить в землю небагато добрив і

відмовляється від отримання високих врожаїв. Такий досвід врегулювання проблеми несприятливого впливу на землю, її виснаження з боку фермера у ФРН заслуговує на увагу та може бути взятий за основу для вирішення аналогічних проблем в Україні.

17) В українському та російському цивільному праві при укладенні договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення важливе значення має вид цільового використання таких земель. У німецькому цивільному праві не деталізовано умови цільового використання земель та відсутній поділ земель на категорії. Така ж ситуація у французькому цивільному праві. Нецільове використання земель сільськогосподарського призначення або використання всупереч умовам договору тягне певні правові наслідки: в Україні та РФ – на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірвано за рішенням суду; у Франції – орендодавець наділений правом вимагати припинення договору оренди; у ФРН – орендодавець може подати позов про припинення певних дій.

18) У французькому цивільному праві орендар, орендний договір якого розірвано, має права на компенсаційне відшкодування, яке включає компенсацію за шкідливі наслідки тимчасового позбавлення права користування, враховуючи, що інша тимчасова оренда здійснюється за рахунок орендодавця, а також він відшкодовує витрати на переїзд. У Франції діють норми про «зелену оренду», врегульовані у Екологічному кодексі Франції. Договори оренди нежитлових приміщень, укладені або поновлені, для приміщень площею більше 2000 квадратних метрів, для офісів та підприємств (комерційне використання) повинні включати екологічний додаток. Екологічна безпека та підвищена відповідальність як орендодавця, так і орендаря стають все більш популярними у ФРН, та поки на законодавчому рівні відсутнє регулювання, що має місце у Франції.

19) У цивільному праві України, РФ та Франції оренда нежитлового приміщення розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена. У цивільному праві ФРН

передбачено особливий порядок регулювання захисту від конкуренції при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення.

20) У цивільному праві України, РФ та Франції обов'язок утримання та ремонту орендованого майна розподіляється між сторонами договору, а у ФРН – покладається на орендодавця.

21) З метою вдосконалення правового регулювання договірних відносин з найму (оренди) нерухомого майна в Україні пропонується внести зміни та доповнення до чинного національного законодавства: 1) Главу 58 ЦК України доповнити параграфом, який би містив загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема, й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу; 2) Главу 53 ЦК України доповнити статтею 649-1 «Переговори про укладення договору. Переддоговірна відповідальність»; 3) статтю 774 ЦК України доповнити частиною 4 такого змісту: «4. При піднаймі наймач продовжує нести відповідальність перед наймодавцем, у тому числі, й за шкоду, завдану третьою особою (піднаймачем) у зв'язку з користуванням майном»; 4) пункт 10 частини 1 статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. викласти у такій редакції: «10) орендою є правовідносини, що виникають на підставі договору, за яким орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк». Повний зміст вказаних пропозицій наводиться у *Додатку В*.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Барановская И. Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Москва, 2013. 218 с.
2. Бекленищева И. В. Гражданско-правовой договор : классическая традиция и современные тенденции. Москва : Статут, 2006. 204 с.
3. Бервено С. М. Проблеми договірнього права : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 392 с.
4. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Прикарпатський нац. ун-т ім. Василя Стефаника. Івано-Франківськ, 2005. 211 с.
5. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Одеський національний ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса, 2004. 204 с.
6. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право : Книга первая : Общие положения. 2-е изд. Москва : Статут, 2005. 842 с.
7. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право : Общие положения. Москва : Статут, 1998. 682 с.
8. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотип. Москва : Статут, 2000. 800 с.
9. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества. Москва : Статут, 2006. 780 с.
10. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая : Общие положения. Изд. 2-е, испр. Москва : Статут, 2000. 848 с.
11. Братусь С. Н. Предмет и система советского гражданского права / С.Н. Братусь. М. : Госюриздат, 1963. 198 с.

12. Будылин С. Реформа французского ГК : Договор без причины. *Zakon Ru*. URL: https://zakon.ru/blog/2016/03/10/reforma_francuzskogo_gk_dogovor_bez_prichiny (дата звернення: 20.09.2017).
13. Василев И. И. Псковская судная грамота (1397-1467) : Подлинная и в пер. на совр. язык с примеч. по установлению переводного текста / Сост. И. И. Василев и Н. В. Кирпичников. Псков : Изд. Псков. Археолог. об-ва., 1896. VII, [3], 76 с.
14. Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву: монография. Москва : Статут, 2004. 538 с.
15. Веретельник Л. К. Проблема систематизації договорів у цивільному праві. *Форум права*. 2011. № 1. С. 180–189. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2011_1_34 (дата звернення: 20.12.2017).
16. Вершинина Е. В., Стахеева Ю. А. Условия действительности сделки в России и Франции : сравнительно-правовой анализ. *Вестник МГИМО Университета*. 2013. № 5 (32). С.197–207.
17. Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Нац. акад. внутр. справ України. Київ, 2018. 200 с.
18. Виндшейд Б. Об обязательствах по римскому праву. СПб. : Тип. А. Думашевского, 1875. 593 с.
19. Височанська М. Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2016. № 15. С. 67–72.
20. Волос А. А. Свобода договора в праве зарубежных государств : некоторые аспекты. *Евразийская адвокатура*. 2014. № 3 (10). С. 70–73.
21. Гармонизация договорного права / Белоусов Ю. В., Бек Ю. Б., Дыминская Е. Ю. и др. ; под ред. У. Хелльманна, С. А. Балашенко, Ю. В. Белоусова. Хмельницкий : Хмельницкий университет управления и права, 2015. 268 с.
22. Германское право. Часть I. Гражданское уложение : Пер. с нем. / Серия: Современное зарубежное и международное частное право. Москва : Междунар. центр финансово-экономического развития, 1996. 552 с.

23. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Держ. вищ. навч. закл. «Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника». Івано-Франківськ, 2018. 201 с.
24. Голубева Н. Ю. Ознаки зобов'язальних правовідносин. *Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України*. 2017. № 10. С. 128–134.
25. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. Ст. 144.
26. Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г. = *Codex civilis pro Galicia Orientali anni MDCCXCVII* / пер. с лат. А. Гужвы ; под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. Москва ; Одесса : Статут, 2013. 536 с.
27. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) : Федеральный закон от 26.01.1996 г. № 146-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата звернення: 01.05.2018).
28. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата звернення: 01.05.2018).
29. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) = *Code civil des Français (Code Napoléon)* / пер. с фр. Захватаева В. Н. Москва : Инфотропик Медиа, 2012. 624 с.
30. Гражданское право : учебник / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин и др.; под общ. ред. чл.-корр. РАН С. С. Алексеева, С. А. Степанова. 4-е изд., перераб. и доп. Москва : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2014. 440 с.
31. Гражданское право : учебник : / П. В. Алексей, М. М. Рассолов, А. Н. Кузбагарова и др. 4-е изд. перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ-ДАНА. 2010. 911 с.
32. Гражданское право : учебник в 2-х т. / под ред. Е. А. Суханова. Москва : БЕК, 1994. Том 2. 432 с.

33. Гражданское право Франции / пер. с фр. Л. Жюллио де ла Морандьер ; вступ. ст. Флейшиц Е. А. Москва : Инostr. лит., 1960. Т. 2. 728 с.
34. Гражданское право. В 2 ч. Ч. 1 : учебн. для студ. вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. 543 с.
35. Гражданское право: учебник в 2-х т. / под ред. Б. М. Гонгало. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Статут, 2017. Том 2. 543 с.
36. Гражданское право: учебник в 2-х т. / под ред. Е. А. Суханова. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : БЕК, 1999. Том 2. Полутом 1. 704 с.
37. Гражданское право: учебник в 3 т. / В. В. Байбак, Е. Ю. Валявина, И. А. Дроздов и др. ; отв. ред. Ю. К. Толстой, Н. Ю. Рассказова. 5-е изд., переработ. и дополн. Москва : Проспект, 2012. Т. 2. 928 с.
38. Гражданское право: учебник в 4-х т. / отв. ред. Е. А. Суханов. Москва : Волтерс Клувер, 2008. Т. 1: Общая часть. 720 с.
39. Гражданское уложение Германии : Вводный закон к Гражданскому уложению = *Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einföhrungsgesetz* : пер. с нем. / В. Бергманн, введ., сост. ; науч. ред. Т. Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб. Москва : Инфотропик Медиа, 2015. 888 с.
40. Гражданско-правовые договоры : учеб. пособие / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк и др.; под общ. ред. Е. Г. Шабловой ; М-во образования и науки Рос. Фед., Урал. федер. ун-т. Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2018. 174 с.
41. Грибанов А. В. Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. Москва : Инфотропик Медиа, 2010. 600 с.
42. Гринько Р. В. Щодо питання про виконання цивільно-правового зобов'язання. *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 21. С. 37–42.
43. Гринько С. Д. Ідеологічне значення римського права. *Актуальні проблеми держави і права*. 2010. Вип. 53. С. 40–50.
44. Грін О. О. Договори в цивільному праві України : навч. посіб. : альб. схем. Ужгород : Вид-во ФОП Бреза А. Е., 2012. 219 с.

45. Даль В. И. Толковый словарь живого великого русского языка : в 4 т. / В. И. Даль. Москва : Рус. яз., 1980. Т. 3. 588 с.
46. Денисюк В. В. Порядок укладення цивільно-правового договору. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 64. С. 305–312.
47. Дернбург Г. Пандекты. 3-е изд. / пер. под рук. и ред. П. Соколовского. Москва : Универ. тип., 1911. Т. 2 : Обязательственное право. 396 с.
48. Деякі питання оренди земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 р. № 1724. *Офіційний вісник України*. 2006. № 50. Ст. 3338.
49. Договірне право : конспект лекцій / І. В. Жилінкова, В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєва та ін. ; за заг. ред. І. В. Жилінкової, В. І. Борисової. Х. : Нац. юрид. акад. України, 2008. 116 с.
50. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін. ; за ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
51. Договорное и обязательственное право (общая часть) : постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации. Элект. изд. Редакция 1.0 / отв. ред. А. Г. Карапетов. Москва : М-Логос, 2017. 1120 с. URL: <https://m-lawbooks.ru/wp-content/uploads/2020/02/kommentariy-k-statyam-307-453-gk-rf-onlayn-versiya-2.pdf> (дата звернення: 01.05.2018).
52. Договоры в гражданском праве зарубежных стран : монография / Н. И. Гайдаенко Шер, Д. О. Грачев, Ф. А. Лещенков и др. ; отв. ред. С. В. Соловьева. М. : ИЗиСП : Норма : ИНФРА-М, 2018. 336 с.
53. Дождев Д. В. Римское частное право : учебник для вузов / под ред. В. С. Нерсесянца. Москва : Изд. группа ИНФРА М-НОРМА, 1996. 704 с.
54. Дормидонтов Г. Ф. Система римского права : Общая часть. Казань : Типо-литогр. Имп. Ун-та, 1910. 275 с.
55. Досвід земельного законодавства у ФРН. *German Advisori Group*. URL: https://www.beratergruppe-ukraine.de/download/Beraterpapiere/2002/q21_ukr.pdf (дата звернення: 01.02.2019).

56. Елизаров Д. В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Дальневосточный федер. ун-т. Владивосток, 2011. 218 с.
57. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Рос. гос. торгово-эконом. ун-т. Москва, 2008. 169 с.
58. Ерофеев Б. В. Земельное право : учебник для вузов / под ред. Г. В. Чубукова. Москва : Юрист. 1998. 544 с.
59. Ефимов В. В. Догма римского права : учебный курс. СПб. : Книжный магазин А.Ф. Цинзерлинга, бывший Мелье и К, 1901. 640 с
60. Жевлакович М. С. Институт аренды земельных участков в российском законодательстве и законодательстве государств-членов Европейского Союза : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Моск. ун-т Мин. внутр. дел РФ. Москва, 2010. 240 с.
61. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата звернения: 01.05.2018).
62. Житловий кодекс Української РСР : Закон України від 30.06.1983 р. № 5464-X. *Відомості Верховної Ради України*. 1983. № 28. Ст. 573.
63. Загурский Л. Н. Элементарный учебник римского права : пособие к лекциям. Особенная часть. Харьков : Университетская Тип., 1897 : Кн. 2 : Обязательственное право. Вып. 2. 636 с.
64. Захарченко П. П. Історія держави і права України : підручник. Київ : Атіка, 2005. 368 [1] с. : карти.
65. Захватаев В. Н. Кодекс Наполеона. М : Инфотропик Медиа, 2012. 800 с.
66. Земельный кодекс Украины : Закон Украины від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3 Ст. 27.
67. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата звернения: 01.06.2019).

68. Зенин И. А. Гражданское и торговое право зарубежных стран : учеб. пособие. Москва : Высш. образование, 2008. 328 с. (Серия «Основы наук»).
69. Зобов'язальне право : теорія і практика : навч. посіб. для студ. юрид. вузів і фак. ун-тів / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та ін. / за заг. ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 1998. 912 с.
70. Иоффе О. С. Обязательственное право. Москва : Юрид. лит., 1975. 880 с.
71. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти : монографія / за заг. ред. Н. І. Титової. Львів : ЛьвДУВС, 2008. 296 с.
72. Казанцев М. Ф. Понятие гражданско-правового договора : традиционные взгляды и новые подходы. *Научный ежегодник Института философии и права Уральского отделения Российской академии наук*. Екатеринбург, 2002. Вып. 3. С. 257–282.
73. Калаур І. Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях. *Часопис Академії адвокатури України*. 2013. Т. 6. № 3 (20). С. 1–7. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chaau_2013_3_11 (дата звернення: 20.01.2018).
74. Калиниченко К. С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Санкт-Петербургский гос. ун-т. Санкт-Петербург, 2016. 188 с.
75. Калиниченко К. С. Сравнительный анализ права недвижимости в Германии и России. *Вестник Санкт-Петербургского университета / Cyberleninka*. Право. 2009. 14 сер. № 3. С. 56–81. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelnyu-analiz-prava-nedvizhimosti-v-germanii-i-rossii/viewer> (дата звернення: 20.01.2018).
76. Канзафарова И. С. Гражданское и торговое право зарубежных стран. Отдельные институты : учебное пособие. Х. : ООО «Одиссей», 2003. 352 с.
77. Канзафарова І. С. Підстави для зміни або розірвання договору за чинним ЦК України. *Матеріали 69-ї наук. конф. проф.-викл. складу економ.-прав. ф-ту ОНУ імені І. І. Мечникова* (Одеса, 26–28 листоп. 2014 р.) / ред. : І. С. Канзафарова, О. О. Нігреєва ; ОНУ ім. І. І. Мечникова, ЕПФ. Одеса : Астропринт, 2014. С. 159–168.

78. Карапетов А. Г. Анализ некоторых вопросов заключения, исполнения и расторжения договоров в контексте реформы обязательственного права России. *Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации*. 2009. Т. 205. № 12. С. 21–61.
79. Кармаза О. О. Договір найму житла та договір оренди житла : їх співвідношення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 2. С. 18–23.
80. Квіт Н. М. Переддоговірна відповідальність або «culpa in contrahendo» як перспектива для України. *Право і суспільство*. 2015. № 1. С.80–85.
81. Кірейцева О. В. Удосконалення організаційного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 08.00.03 / Нац. наук. центр «Інститут аграрної економіки» УААН. Київ, 2009. 22 с.
82. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков : Приказ Министерства экономического развития России от 01.09.2014 р. № 540. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ (дата звернення: 25.11.2018).
83. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях / уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. ; за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. Київ : Правова єдність, 2009. Т. 1. 1168 с.
84. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений : дис. ... д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 / Саратовская государственная академия права. Саратов, 2004. 452 с.
85. Коммерческий кодекс Франции (Регламентарная часть) / предисл., пер. с фр., ком., и прим. В. Н. Захватаева. Москва : Волтерс Клувер, 2010. 672 с.
86. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (Перший протокол від 20 березня 1952 року): Міжнародний документ від 04.11.1950 р. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (дата звернення: 01.02.2018).
87. Коссак В. М. Співвідношення категорій «розірвання» та «припинення» договірних зобов'язань. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. 2002. № 2. С. 34–36.

88. Коштанда І. В. Удосконалення орендних відносин у системі господарського механізму сільськогосподарських підприємств : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.07.02 / Харківський нац. аграрний університет ім. В. В. Докучаєва. Харків, 2004. 16 с.
89. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. Москва : Госюриздат, 1958. 184 с.
90. Красавчиков О. А. Вопросы системы особенной части ГК РСФСР. *Вопросы кодификации советского законодательства: сб. статей*. Свердловск, 1957. С. 121–132.
91. Красицька Л. В. Укладення одним із подружжя договору в інтересах сім'ї. *Дев'ять юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 17 трав. 2019 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; економ.-прав. ф-т ; Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Одеса : Астропринт, 2019. С. 150–154.
92. Краснов Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике. *Государство и право*. 1994. № 7. С. 53–59.
93. Крат В. І. Нетипові об'єкти цивільних прав. *Право України*. 2010. № 12. С. 62–67.
94. Кузьменко О. В. Теоретичні засади адміністративного процесу : монографія. Київ : Атіка, 2005. 352 с.
95. Кулинич В. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції. *Kyiv School of economics*. 2016. URL: <https://bitly.su/USeMFMZ0> (дата звернення: 01.02.2019).
96. Кулинич П. Порівняльний аналіз законодавств ФРН, Нідерландів, Франції та Польщі про охорону сільськогосподарських земель : досвід для України. *Kyiv School of economics*. 2016. URL: <https://bitly.su/MJqSZx> (дата звернення: 01.02.2019).
97. Кулинич П. Порівняльний аналіз законодавств ФРН, Нідерландів, Франції та Польщі про ринковий обіг сільськогосподарських земель : досвід для

України. *Kyiv School of Economics*. URL: <https://bitly.su/OKuA2K> (дата звернення: 01.02.2019).

98. Кулинич П. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід ФРН. *Kyiv School of Economics*. 2016. URL: <https://bitly.su/Ygib2A> (дата звернення: 01.02.2019).

99. Лесной кодекс РФ : Федеральный закон от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата звернення: 01.08.2018).

100. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності : навч. посібник. 2-е вид. перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 576 с.

101. Луць В. В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 118–128.

102. Майданик Р. А. Право України : дуалізм і система. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 26–41.

103. Майданик Р. А. Цивільне право : Загальна частина Т. 1 : Вступ у цивільне право. Київ : Алерта, 2012. 472 с.

104. Маймескулов Л. Н., Россихин В. В., Тихоненков Д. А. История государства и права зарубежных стран : учебное пособие и хрестоматийный материал. X. : Издатель ФЛ-П Вапнярчук Н. Н., 2009. 608 с.

105. Маковская А. А. Реформа договорного права во Франции. Новые положения Гражданского кодекса Франции. *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2016. № 8. С. 76–101.

106. Матушак М. Р. Класифікація речей в римському приватному та німецькому цивільному праві (загальні положення). *Зб. наук. ст. студ., аспір. та здоб. екон.-прав. ф-ту ОНУ ім. І. І. Мечникова учасників 70-ої звітної конф., присвяченої 149-ої річниці створення ОНУ імені Мечникова* (м. Одеса, 25 квіт. 2014 р.). Одеса : Астропринт, 2014. С. 511–514.

107. Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч. Ч. 1). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 2-е, испр. Москва : Статут, 1997. 290 с.

108. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Чтения Д. И. Мейера, изданные по запискам слушателей ; под ред. А. Вицына. 3-е изд., исправ. согласно определениям новейшего зак-ства. СПб. : Изд. Н.Тиблена, 1864. Т. VI. 789 с.

109. Миньо М. М. Договір найму за римським правом та його рецепція в праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. Львів, 2015. 239 с.

110. Модельные правила Европейского частного права. Санкт-Петербургский гос. ун-т ; науч. ред. Н. Ю. Рассказова ; пер. с англ. М. А. Александрова и др. Москва : Статут, 2013. 989 с.

111. Мороз М. В. Право найму (оренди) нерухомості як речове право на чуже майно. *Форум права*. 2014. № 3. С. 249–253. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2014_3_42 (дата звернення: 01.02.2019).

112. Морозова Ю. В. Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Івано-Франківс. ун-т права ім. Короля Данила Галицького. Івано-Франківськ, 2017. 199 с.

113. Музыченко П. П., Витман К. Н. История государства и права зарубежных стран: история государства и права России. Ч. II. / П. П. Музыченко, К. Н. Витман. Изд. 3-е, перераб. и доп. X. : Одиссей, 2004. 624 с.

114. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / ІДП НАНУ. Київ, 2003. 197 с.

115. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. *Офіційний вісник України*. 2004. № 44. Ст. 2885.

116. Немцов А. Особенности аренды нежилой недвижимости в Германии. *Сборник статей о праве Германии*. 2015. Вып. 1. Август. С. 101–111. URL: <http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2015/12/sbornik.pdf> (дата звернення: 01.09.2017).

117. Нецветаев А. Г. Правовое регулирование отношений лесопользования в Российской Федерации : аренда лесных участков. *Вестник РГГУ*. 2011. № 8 (70). Серия «Юридические науки». С. 122–129.

118. Никитина В. А. Договоры найма жилых помещений по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Моск. гос. ин-т междунар. отношений. Москва, 2017. 211 с.

119. Новий тлумачний словник української мови : у 3 т. (42000 слів). 2-ге вид., випр. Київ : Вид-во «Аконіт», 2005. Т. 3. 862 с.

120. О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений : Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 г. № 53. *Вестник ВАС РФ*. 2000. № 7.

121. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (последняя редакция). *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата звернення: 01.02.2019).

122. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/ (дата звернення: 20.12.2019).

123. О развитии сельского хозяйства : Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 264-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_64930/ (дата звернення: 01.02.2019).

124. Ограничение арендной платы – новое арендное право в Германии. *Дом за рубежом*. URL: <http://www.vd-zr.ru/articles/539> (дата звернення: 01.02.2019).

125. Ойгензихт В. А. Воля и волеизъявление (очерки теории, философии и психологии права). Душанбе : Изд-во «Дониш», 1983. 198 с.

126. Олюха В. Г. Цивільно-правовий договір : поняття, функції та система : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2003. 186 с.

127. Омельчук О. С. Зміна договору найму (оренди) житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Нац. ун.-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2007. 219 с.

128. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду : Закон СРСР від 23.11.1989 р. № 810-І. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0810400-89> (дата звернення: 20.12.2018).

129. Основи римського приватного права : підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. ; за заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Х. : Право, 2008. 224 с.

130. Основи цивільного законодавства Союзу РСР і республік : Закон СРСР від 31.05.1991 г. № 2211-1. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v2211400-91> (дата звернення: 01.05.2018).

131. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик : Закон СССР от 08.12.1961 г. (ред. от 12.06.1990 г.). *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=9608#07002992864382056> (дата звернення: 01.05.2018).

132. Остапчук О. В. Вирішення господарськими судами спорів, що виникають з договорів оренди нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Нац. акад. правових наук України, НДІ приватного права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. 224 с.

133. Памятники римского права : Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. Москва : Зерцало, 1997. 608 с.

134. Паскевич Ю. В. Правова природа договору найму (оренди). *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія : Право / гол. ред. Ю. М. Бисага. Ужгород : Гельветика, 2013. Вип. 22. Т. 1 Ч. 1. С. 197–200.

135. Пиляева В. В. Гражданское право в схемах и определениях : учебное пособие. 4-е изд. стер. Москва : КНОРУС, 2010. 192 с.

136. Підпригора О. А., Харитонов Є. О. Римське право : підручник. 2-е вид. Київ : Юрінком Інтер, 2009. 528 с.

137. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2009. 50 с.

138. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 25.09.2019).

139. Подопригора О. А. Основы римского гражданского права : учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов. 2-е изд., перераб. Киев : Вентури, 1994. 288 с.

140. Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку : наказ Фонду державного майна в Україні від 17.05.2018 р. № 658. *Офіційний вісник України*. 2018. № 45. Ст. 1598.

141. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127. *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.

142. Постанова Верховного Суду від 28.01.2019 р. у справі № 473/4413/17. *Ліга Закон*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/79684554> (дата звернення: 20.12.2019).

143. Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10.04.2019 р. у справі № 390/34/17 (провадження № 61-22 31518). *Ліга Закон*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/81263995> (дата звернення: 20.12.2019).

144. Постанова Верховного суду України від 16.12.2015 р. у справі № 6-375цс15. *Ліга Закон*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/54513259> (дата звернення: 20.11.2019).

145. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах». *Garant*. URL: <http://base.garant.ru/70628260/> (дата звернення: 20.12.2019).

146. Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького, Ін-т укр. археографії та джерелознав. ім. М. С. Грушевського ; упоряд. К. А. Вислобоков ; відп. ред. та авт. передм. Ю. С. Шемшученко. Київ : б.в., 1997. 547 с.

147. Право собственности на землю в России и ЕС : правовые проблемы : сб. статей / отв. ред. И. А. Иконицкая. Москва : Волтерс Клувер, 2009. 288 с.

148. Примірний договір оренди житла з викупом : Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24.06.2009 р. № 252. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0252661-09> (дата звернення: 21.12.2019).

149. Принципи міжнародних комерційних договорів УНІДРУА : Міжнародний документ від 01.01.1994 р. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_920 (дата звернення: 01.12.2019).

150. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) : Закон України від 12.02.2015 р. № 191-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 21. Ст. 133.

151. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення регулювання орендних відносин у сфері господарювання : проект Закону від 10.10.2017 р. №7192. *База даних «Законодавство України»*/ ВР України. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=62707 (дата звернення: 21.12.2018).

152. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

153. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13> (дата звернення: 01.02.2019).

154. Про електронну комерцію : Закон України від 03.09.2015 р. № 675-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 45. Ст. 410.

155. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548.

База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (дата звернення: 01.12.2019).

156. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/157-IX> (дата звернення: 20.11.2019).

157. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 30. Ст. 416.

158. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.

159. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 29. Ст. 262.

160. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.

161. Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001–2004 років від 18.01.2001 р. № 2238-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 11. Ст. 52.

162. Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии. Перевод с немецкого / Беренс П., Венкштерн М., Зеккер Ф.Ю., Кетц Х., и др. ; Пер.: Каримуллин Р.И., Лизунов А.А., Нам К., Степанова Е.В. ; Науч. конс. : Бергманн В. ; Общ. ред. : Яковлева Т.Ф. Москва : БЕК, 2001. 336 с.

163. Рабінович П. М. Соціальна сутність прав людини (у світлі потребового підходу). *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XI регіон. наук.-практ. конф., 3–4 лют. 2005 р.* Львів : Юрид. ф-т Львів. нац. ун-ту імені Івана Франка. Львів, 2005. С. 3–5.

164. Рашидова С. С. Визначення феномену і поняття «потреба». *Духовність особистості : методологія, теорія і практика*. 2015. № 5 (68). С. 106–121.

165. Раянов Ф. М. Правовая концепция аренды и практика АПК. *Советское государство и право*. 1989. № 3. С. 30–35.

166. Римское частное право : учебник / И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский и др. ; под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва : Юриспруденция, 2000. 448 с.
167. Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Петерского. Москва : Изд-во Юрайт, 2015, 607 с.
168. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России : монография / вступ. ст. В. Ф. Яковлев. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Норма : НИЦ ИНФРА-М, 2013. 496 с.
169. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Львівський нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2015. 212 с.
170. Российское гражданское право : учебник : В 2 т. Т. I : Общая часть. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. Москва : Статут, 2011. 958 с.
171. Савиньи Ф. К. Обязательственное право / предисл. В. Ф. Попондопуло; пер. с нем. В. Фукса и Н. Мандро. СПб. : «Юридический центр Пресс», 2004. 576 с.
172. Салическая правда. *Сайт исторического факультета Государственного Московского ун-та им. М. В. Ломоносова.* URL: <http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/salic.htm> (дата звернення: 01.08.2018).
173. Свод законов Российской империи. Кн. 1. Ч. 1. Т. X. *Классика российского права.* URL: <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/141.html> (дата звернення: 02.08.2018).
174. Сенина Ю. Л. Категория воли в гражданском праве России (в аспекте гражданско-правовой сделки : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Томский гос. ун-т. Томск, 2006. 27 с.
175. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Ін-т економіко-правових досліджень НАН України. Донецьк, 2007. 204 с.
176. Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран / под ред. А. А. Лазаревского. Москва : Фонд «Институт экономики города», 2000. 176 с.

177. Собрание малороссийских прав 1807 г. / АН Украины, Ин-т государства и права и др. ; сост. : К. А. Вислобоков и др. Київ : Наук, думка, 1992. 368 с.
178. Советское гражданское право : учебник. / А. М. Белякова, В. К. Бессмертный, А. Г. Быков и др. ; отв. ред. : В. П. Грибанов, С. М. Корнеев. Москва : Юрид. лит., 1979. Т. 1. 552 с.
179. Соменков С. А. Расторжение договора в гражданском обороте. Теория и практика. Москва : МЗ-Пресс, 2002. 228 с.
180. Спасибо-Фатеева І. В. Цивілістика : на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. Харків : Золоті сторінки, 2012. 696 с.
181. Спесивцев Д. С. Поняття нерухомого майна : зарубіжний досвід і вітчизняні реалії. *Правовий тиждень*. 2010. URL: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=122062> (дата звернення: 21.12.2017).
182. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16). *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79 (дата звернення: 21.12.2018).
183. Статут Великого княжества Литовского 1588 года / О. Лицкевич. Минск, 2002-2003. URL: http://starbel.by/statut/statut1588_4.htm (дата звернення: 01.11.2018).
184. Стефанчук Р. О., Стефанчук М. О. Офіційні типові форми договорів. Київ : Юрінком Інтер, 2003. 640 с.
185. Сусликов В. Н., Дюкарев Д. А. Понятие возмездного договора в законодательстве Российской Федерации и зарубежных стран. *Проблемы в российском законодательстве*. 2014. № 6. С. 50–52.
186. Суханов Е. А. Земля как объект гражданского права. *Вестник МГУ*. Серия 11. «Право». 1992. №. 5. С. 32–35.
187. Типовий договір оренди нерухомого майна (нежилих будівель, споруд, приміщень) : Рішення Долинської районної ради від 18.08.2011 № 128–8/201. *Офіційний сайт Долинської районної ради*. URL: <http://region.dolyna.info/rajonna-rada/upravlinnya-majnom/normatyvni-dokumenty/1526-2/> (дата звернення: 01.02.2019).
188. Титова Н. І. Землі як об'єкт правового регулювання. *Право України*. 1998. № 4. С. 11–15.

189. Товариство BVVG – державна установа Федерації з приватизації. BVVG Bodenverwertungs und–verwaltungs GmbH. URL: <https://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/UNTERNEHMEN> (дата звернення: 05.02.2020).

190. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : ратифіковано із заявою Законом від 16.09.2014 р. № 1678-VII. База даних «Законодавство України»/ ВР України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text (дата звернення: 07.01.2020).

191. Федеральний суд. Рішення XII Цивільного Сенату Верховного Федерального суду ФРН від 07.03.2018 р. № XII ZR 129/16. URL: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=82745&pos=0&anz=1> (дата звернення: 15.08.2019).

192. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 08.03.2015 г. № 42-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176165/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/ (дата звернення: 21.12.2018).

193. Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/ (дата звернення: 21.12.2018).

194. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ. *Официальный сайт компании «КонсультантПлюс»*. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата звернення: 21.12.2018).

195. Федорончук А. В. Договір прокату : дис. ... канд. юрид наук : 12.00.03 / Нац. акад. прокуратури України. Київ, 2015. 288 с.

196. Фогель В. Преддоговорная ответственность в Германии // *Zakon Ru*. 2015. 6 июля. URL: https://zakon.ru/blog/2015/07/06/preddogovornaya_otvetstvennost_v_germanii (дата звернення: 21.12.2018).

197. Французский гражданский кодекс : учеб.-практич. комментарий : пер. с фр. языка, комментарии Ю. Гонгало, А. Грядов, К. Криеф-Семитко, С. Крохалев, Е. Кузнецов, И. Медведев, В. Ярков. Москва : Проспект, 2008. 752 с.
198. Хащівська Н. В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування : монографія. Київ : Право України, 2013. 196 с.
199. Цвайгерт К., Кётц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права : у 2 т.: пер. с нем. Основы. М : Междунар. отн., 1998. Том II. 512 с.
200. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х. : Право. 2011. Т. 2. 816 с.
201. Цивільне право України : академічний курс : підручник : у 2 т. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. Київ : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. Т. 1. Загальна частина. 520 с.
202. Цивільне право України : навч. посібник / за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. Львів : Львів. держ. ун-т внутр. справ, 2011. 468 с.
203. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт та ін.; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. Київ : Юрінком Інтер, 2000. Кн. 1. 864 с.
204. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін. ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. Київ : Юрінком Інтер, 2004. Кн. 2. 640 с.
205. Цивільне право України : підручник : у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Київ : Юрінком Інтер, 2004. Т. 2. 656 с.
206. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.
207. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.03.2003 р. № 435-IV. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 25.10.2019).

208. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використання позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 7 : Загальні положення про зобов'язання та договір / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Х. : ФОП Лисяк Л. С., 2012. 736 с.
209. Шапп Я. Система германского гражданского права : учебник / пер. с нем. С. В. Королева. Москва : Междунар. отношения, 2006. 360 с.
210. Швидка В. Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла : дис ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НУ «Одеська юридична академія». Одеса, 2015. 202 с.
211. Шевченко Е. Е. Заключение гражданско-правовых договоров : проблемы теории и судебно-арбитражной практики. Москва : Инфотропик Медиа, 2012. 312 с.
212. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Москва : Статут, 2005. Т. 2. 462 с.
213. Шимон С. І. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення : нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 58–64.
214. Шимон С. І. Цивільне та торгове право зарубіжних країн : навч. посібник. (Курс лекцій). Вид. 2-ге, без змін. Київ : КНЕУ, 2006. 240 с.
215. Шкільний словник іншомовних слів / укл. О. Давидова. Тернопіль : Підручники і посібники, 2007. 432 с.
216. Шлюндт Н. Ю. Соотношение механики договорных волеизъявлений и механизма расторжения (изменения) договора аренды. *Современные наукоемкие технологии* : материалы III научн. конф. с междунар. участием (Москва, 25 июня–2 июля 2006 г.). Москва, 2006. № 5. С. 40–42.
217. Шульга А. Е. О некоторых особенностях договора аренды лесных участков в Российской Федерации. *Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция*. 2013. №3 (20). С. 87–90.
218. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков : НУ «Юридична академія», 1998. 224 с.

219. Щодо визначення термінів житлових та нежитлових приміщень : роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 01.12.2006 р. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0157667-06/ed20061201> (дата звернення: 21.12.2018).

220. Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права. Т. I. Полутом 1 : Введение и общая часть / Л. Эннекцерус, Т. Кипп, М. Вольф ; пер. с 13-го нем. изд. К. А. Граве, Г. Н. Полянской, В. А. Альтшулера ; под ред., с предисловием и вводными замечаниями Д. М. Генкина, И. Б. Новицкого. Москва : Изд-во иностр. л-ры, 1949. 432, [4] с.

221. Юридична енциклопедія / ред. Ю. С. Шемшученко та ін. ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ : Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 2003. Т. 5. 736 с.

222. Яковлев В. Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. Свердловск, 1972. 212 с.

223. Ястребова В. В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Российской Федерации и Федеративной Республики Германии : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Российский ун-т дружбы народов. Москва, 2007. 180с.

224. Berman A. V. International Divergence : The 'Keys' to Signing on the Digital Line – The Cross-Border Recognition of Electronic Contracts and Digital Signatures. *28 Syracuse j. Int'l L. & Com.* 2001. № 128. P. 125.

225. Besonderes Schuldrecht. Brox, Hans, Walker, Wolf-Dietrich. 32 Aufl. Verlag C. H. Beck. München, 2007. 658 p.

226. Boinon J. P. Land policy in France and its consequence for the farmers. *Agricultural Economics*. 2003. Vol. 49. № 4. P. 166–172.

227. Brox H. Allgemeiner Teil des BGB. 27, neu bearbeit. Aufl. Köln, Berlin, München : Heymanns., 2003. 398 p.

228. Bundeskleingartengesetz. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bkleingg/index.html> (дата звернення: 21.12.2019).

229. Bürgerliches Gesetzbuch. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (дата звернення: 01.02.2018).

230. Cass. com., 18 sept. 2012 № 11-19.629. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026397554/> (дата звернення: 01.10.2018).

231. Cass. com., 26 nov. 2003. № 00-10.243, arrêt Manoukian. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007049778/> (дата звернення: 01.10.2018).

232. Code civil des Français. *Legifrance*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/2020-09-20/ (дата звернення: 01.02.2018).

233. Code de commerce de France. *Legifrance*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000005634379/2020-09-20/ (дата звернення: 21.02.2018).

234. Code de la construction et de l'habitation. *Legifrance*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2020-09-30/ (дата звернення: 21.02.2018).

235. Code de l'environnement. *Legifrance*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074220/2020-09-20/ (дата звернення: 10.05.2018).

236. Code de l'urbanisme. *Legifrance*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/2020-09-20/ (дата звернення: 23.12.2018).

237. Code rural et de la pêche maritime. *Legifrance*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006071367/2020-09-20/ (дата звернення: 21.12.2018).

238. Confédération Nationale du Logement. *La CNL*. URL: <http://www.lacnl.com> (дата звернення: 01.03.2018).

239. Décret № 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution. *Legifrance*.

URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031444493/2020-09-20/>
(дата звернення: 13.04.2018).

240. Décret № 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/2020-09-20/> (дата звернення: 14.04.2018).

241. Décret № 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032320564?r=AgWf2kCSwN> (дата звернення: 13.04.2018).

242. Deutsche Mieterbund. *DMB*. URL: <https://www.mieterbund.de/dmb.html>
(дата звернення: 10.05.2018).

243. Directive 2000/31/EC of the European Parliament and of the Council of 8 June 2000 on certain legal aspects of information society services, in particular electronic commerce, in the Internal Market. *Official Journal*. 2000; L 178:1–16. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A32000L0031> (дата звернення: 01.02.2020).

244. François C. Présentation de la nouvelle section 1 “La conclusion du contrat”. La réforme du droit des contrats présentée par l'IEJ de Paris. *Université Paris Panthéon Sorbonne*. URL: <https://bitly.su/jR0XSv> (дата звернення: 15.01.2019).

245. Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz*. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/gmbhg> (дата звернення: 04.01.2020).

246. Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz*. URL: http://www.gesetze-im-internet.de/uwg_2004/index.html (дата звернення: 10.11.2017).

247. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz*. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg> (дата звернення: 15.12.2018).

248. Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/lpachtvg/index.html> (дата звернення: 15.12.2018).

249. Gesetz über die soziale Wohnraumförderung. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/BJNR237610001.html> (дата звернення: 21.12.2018).

250. Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html> (дата звернення: 15.01.2019).

251. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/> (дата звернення: 21.12.2018).

252. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/wovermrg/BJNR017470971.html> (дата звернення: 21.12.2018).

253. Haus & Grund. Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. *Verlag für Hausbesitzer GmbH. Stuttgart*. URL: <https://bitly.su/BwV0> (дата звернення: 02.01.2020).

254. Historique de l'élaboration du Code français de l'environnement. *De Droit de la Nature en France*. URL: <https://bitly.su/f0GO2bv> (дата звернення: 21.12.2018).

255. Indice de référence des loyers. *L'Institut national de la statistique et des études économiques*. URL: <https://bitly.su/LIri9> (дата звернення: 21.12.2018).

256. Jetzt reicht's: Wann der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen kann. *Immo Welt.de*. URL: <https://bitly.su/wiFj7> (дата звернення: 21.12.2018).

257. La diversité des contrats spéciaux: contrat nommé, contrat innommé, contrat civil, contrat commercial, contrat portant sur une chose, contrat portant sur un service et contrat-cadre de distribution. *Juriswin*. URL: <https://bitly.su/eoxWb0oN> (дата звернення: 21.12.2018).

258. La forme du bail. *Modéf*. URL: <https://www.modéf40.fr/Infos-pratiques/Statut-du-fermage/La-forme-du-bail> (дата звернення: 21.12.2018).

259. Larroumet C. Droit Civil. T. 3: Les Obligations. Le Contrat. Paris : Economica, 1996. 960 p.
260. Le nouveau droit français des contrats, du régime général et de la preuve des obligations (après l'ordonnance du 10 février 2016) Sous la direction scientifique de Daniel Mainguy. 2016. 340 p.
261. Leitfaden zum Abschluss eines Gewerberaummietvertrages. *Industrie und Handelskammer zu Leipzig*. URL: <https://bitly.su/JKnuDf8> (дата звернення: 01.09.2018).
262. Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000029573022/> (дата звернення: 21.12.2018).
263. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové(1). *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256/> (дата звернення: 21.12.2018).
264. Loi n°60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, Version consolidée au 23 mars 2019. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000508777/2020-09-20/> (дата звернення: 21.12.2018).
265. Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000501076/2020-09-20/> (дата звернення: 21.12.2018).
266. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/2020-09-20/> (дата звернення: 21.12.2018).
267. Mainguy D. Droit Civil Cours de Contrats Spéciaux, Éditeur Dalloz. Paris: Publication au Bulletin de la Cour de cassation, 1998. 362 p.
268. Malaurie P., Aynès L., Gautier P.-Y. Les contrats spéciaux. 2e éd. refondue. Paris: Defrénois, 2005. 695 p.
269. Marguenaud J.-P. L'HABITATION DANS LA MAISON D'AUTRUI: Étude comparé entre le droit français et le droit iranien / Monsieur, Professeur à l'université de Limoges. Université de Limoges. 340 p.

270. Mazeaud H., L. et J. Leçons de droit civil. t. III. vol. 2. 2e partie, 5e éd., par M. de Juglart. *Revue internationale de droit comparé*. 1981. Vol. 33. № 2. Avril-juin. P. 724.

271. Melderechtsrahmengesetz. *Deutsche Gesetzestexte*. URL: <http://www.gesetzesweb.de/MRRG.html> (дата звернення: 01.12.2019).

272. Monich W. Willenserklärung und Rechtsgeschäft nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Nauck, 1900. VIII, 182 p.

273. Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. *Legifrance*. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032004939?r=4w4d28ylzP> (дата звернення: 01.12.2019).

274. Philippe de Beaumanoir, Coutumes de Beauvaisis, par A. Salmon, Paris. 1899–1900. Paris: A. Picard et fils. Coutumes de Beauvaisis. T. 1. URL: <https://bitly.su/YMPQcT7s> (дата звернення: 21.12.2018).

275. Planiol M. Traite elementaire de Droit Civil conforme au programme officiel des facultés de droit. Paris: Libraire Générale de Droit & de Jurisprudence, 1923. 1148 p.

276. Pothier R. J. Traite des obligations selon les regles tant du for de la conscience que du for exterieur / 1764 г. Paris: Debure, 2011. 628 p.

277. Regulation (Eu) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council of 23 July 2014 on electronic identification and trust services for electronic transactions in the internal market and repealing Directive 1999/93/EC. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv%3AOJ.L_.2014.257.01.0073.01.ENG (дата звернення: 11.01.2019).

278. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. *CEPS. Factor Markets Working Paper*. 2012. № 15. URL: <https://bitly.su/40yFcd> (дата звернення: 11.01.2019).

279. Rozwadowski W. Praworzymskie. Zarys wykładu wrazz wyborem zrodeł. Poznań: Arsbonietaequi, 1992. 332 p.

280. Schünemann W. B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschafts-wissenschaftler. 4, neu bearbeit. Aufl. Stuttgart : Lucius und Lucius, 2002. 552 p.

281. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe National Report for France. *Legifrance*. URL: <http://bit.ly/2p9q5iA> (дата звернення: 21.01.2020).

282. The German law of contract : a comparative treatise / Sir Basil Markesinis, Hannes Unberath, Angus Johnston; forewords by Lord Bingham and Gunter Hirsch. 2nd ed. Oxford ; Portland : Hart Publishing, 2006. 979 p.

283. The innovation of the French tenancy law: the ALUR Act. *Centro de Investigação Jurídico-Económica. Revista electrónica de Direito*. 2017. № 3. URL: <https://bitly.su/XJ8SzS7> (дата звернення: 01.12.2019).

284. Überblick über das kanadische und deutsche Vertragsrecht. 2011. *Polten and Associates*. URL: <https://bitly.su/9cUXb> (дата звернення: 21.11.2019).

285. Unidroit Principles of international commercial contracts. International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT), Rome. 2016. 460 p.

286. Union Nationale des Propriétaires Immobilières. *Propriétaires engages*. URL: <http://www.unpi.org> (дата звернення: 21.12.2018).

287. Union sociale pour l'habitat. *L'union sociale pour l'habitat*. URL: <http://www.union-habitat.org> (дата звернення: 21.12.2018).

288. Verordnung über Heizkostenabrechnung/ *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/BJNR002610981.html> (дата звернення: 11.08.2018).

289. Verordnung über Neubaumietenverordnung. *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* / Bundesamt für Justiz. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/nmv_1970/BJNR016600970.html (дата звернення: 10.08.2018).

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Матушак М. Р., Петлеванна В. В. Історичні аспекти становлення договору як правового інституту в Україні. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2011. Вип. 19. Т. 16. С. 180–191.
2. Матушак М. Р. Сутність рецепції римського права та її вплив на цивільне право в Україні, Російській Федерації, Франції та ФРН. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2013. Вип. 2. Т. 18. С. 15–25.
3. Матушак М. Р. Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2015. Вип. 2 (27). Т. 20. С. 146–153.
4. Матушак М. Р. Исторические аспекты становления и развития института найма (аренды) недвижимого имущества в Украине и Российской Федерации. *Leges et viata (Республика Молдова)*. 2016. Апрель. С. 42–47.
5. Матушак М. Р. Особливості правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні, Російській Федерації та Федеративній Республіці Німеччина. *Науковий Вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2016. Вип. 36. Т. 1. С. 114–118.
6. Лавриненко М. Р. Особливості укладення договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України, Російської Федерації та Франції. *Вісник Одеського національного університету*. Серія : Правознавство. 2019. Вип. 1 (34). Т. 24. С. 182–192.
7. Лавриненко М. Р. Істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН. *Правова держава*. 2019. № 33. С. 92–101.
8. Матушак М. Р. Поняття договору як договірною зобов'язання в цивільному праві України. *Матеріали 68-ї наук. конф. проф.-викл. складу і наукових працівників ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 26–28 листоп. 2013 р.) / МОН

України ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; економ.-прав. ф-т ; ред. кол. : І. С. Канзафарова, В. І. Труба, Н. В. Ільєва. Одеса : Астропринт, 2013. С. 97–99.

9. Матушак М. Р. Щодо класифікації речей у німецькому цивільному праві. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи : XIII Міжнар. студ.-аспірант. наук. конф. : тези доп.* (м. Львів, 25–27 квіт. 2014 р.). Львів : Юрид. ф-т ЛНУ, 2014. С. 52–53.

10. Матушак М. Р. Класифікація речей у римському приватному та німецькому цивільному праві (загальні положення). *Збірник тез студ., аспірант. та здобувачів, учасників 70-ої звітної конф., присвяченої 149-ої річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова : секція економ.-прав. наук* (м. Одеса, 25 квіт. 2014 р.) / Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; відп. ред. С. М. Клейменова ; відп. секр. А. Л. Святошнюк. Одеса : Астропринт, 2014. С. 511–514.

11. Матушак М. Р. Щодо поділу речей на рухомі та нерухомі в цивільному праві України. *Четверті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 16 трав. 2014 р.) / упоряд. та відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2014. С. 52–55.

12. Матушак М. Р. Еволюція поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України (XIX–XXI ст.). *Актуальні проблеми цивілістики : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 21 листоп. 2014 р.). Одеса : Фенікс, 2014. С. 232–238.

13. Матушак М. Р. Загальна характеристика договору найму за основами цивільного законодавства Союзу РСР та союзних республік 1961 року. *Матеріали 69-ї наукової наук. конф. проф.-викл. складу економ.-прав. ф-ту ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 26–28 листоп. 2014 р.) / МОН України ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; економ.-прав. ф-т ; відп. ред. : І. С. Канзафарова, О. О. Нігрєєва ; відп. секр. А. Л. Святошнюк. Одеса : Астропринт, 2014. С. 173–175.

14. Матушак М. Р. Сутність «locatio conductio» в римському приватному праві. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи : XIV*

Міжнар. студ.-аспірант. наук. конф. : тези доп. (м. Львів, 24–25 квіт. 2015 р.). Львів : Юрид. ф-т ЛНУ, 2015. С. 198–201.

15. Матушак М. Р. Інститут найму (оренди) нерухомого майна в римському приватному праві : історичні аспекти. *Збірник тез студ., аспірант. та здобувачів, учасників 71-ої звітної конф., присвяченої 150-ої річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 24 квіт. 2015 р.) / Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; відп. ред. : С. М. Клейменова, О. О. Нігрєєва ; відп. секр. М. Р. Матушак. Одеса : Астропринт, 2015. С. 451–455.

16. Матушак М. Р. Феномен «подвійного володіння» при укладенні договору найму (оренди) в цивільному праві Російської Федерації та Німеччини. *П'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 22 трав. 2015 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2015. С. 31–34.


17. Матушак М. Р. Щодо особливостей правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні та ФРН. *Шості юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : (до 150-річчя від його дня народження) : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 20–21 трав. 2016 р.) / упоряд. та відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2016. С. 399–404.

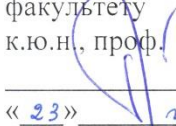
18. Лавриненко М. Р. Щодо істотних умов договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН. *Дев'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 17 трав. 2019 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова ; економ.-прав. ф-т ; Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Одеса : Астропринт, 2019. С. 51–55.



АКТ
про впровадження результатів науково-дослідної
роботи в навчальний процес

Результати науково-дослідної роботи випускника аспірантури Лавриненко Мар'яни Романівни щодо особливостей договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН, яка виконувалася відповідно до плану науково-дослідних робіт кафедри цивільно-правових дисциплін у процесі виконання теми "Приватноправове регулювання суспільних відносин: традиції, сучасність, перспективи" (номер державної реєстрації 0113U002740, 2013-2017 рр.) та була продовжена згідно з темою «Забезпечення прав і законних інтересів учасників правовідносин, що виникають у сфері приватного права: проблеми теорії та практики» (номер державної реєстрації 0118U004432, 2018-2022 рр.), впроваджено у 2019/2020 навчальному році в навчальний процес економіко-правового факультету Одеського національного університету імені І.І. Мечникова при оновленні курсів лекцій та практичних занять з навчальних дисциплін "Цивільне право. Частина друга" (тема "Договір найму (оренди)") та "Цивільне та торгове право зарубіжних країн" (теми: "Цивільне та торгове право ФРН"; "Цивільне та торгове право Франції").

Заступник декана ЕПФ
з наукової роботи
д.ю.н., доц.

А.В. Смітюх
« 23 » травня 2019 р.

Декан економіко-правового
факультету
к.ю.н., проф.

В.І. Труба
« 23 » травня 2019 р.

Завідувач кафедри цивільно-правових
дисциплін
д.ю.н., проф.

І.С. Канзафарова
« 23 » травня 2019 р.

Додаток В

1. Пропонується Главу 58 ЦК України доповнити параграфом, який би містив загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема, й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу.

2. Главу 53 ЦК України доповнити статтею такого змісту:

«Стаття 649-1 Переговори про укладення договору. Переддоговірна відповідальність

1. Переговори про укладення договору між сторонами базуються на принципі свободи договору. В процесі ведення переговорів про укладення договору та після їх завершення, незалежно від результату, сторони зобов'язані діяти добросовісно. У такому випадку сторони не несуть відповідальності за те, що згоди не досягнуто.

Недобросовісними діями вважаються:

1) надання стороні неповної чи недостовірної інформації про договір, що до укладення якого ведуться переговори, ненадання важливої інформації, що має значення для досягнення згоди між сторонами або замовчування обставин, введення в оману, обман;

2) припинення переговорів про укладення договору за таких обставин, при яких інша сторона переговорів не могла цього очікувати;

3) інше.

2. Недопустимим є ведення переговорів про укладення договору між сторонами, якщо одна із них завідомо немає наміру дійти згоди з іншою стороною.

3. Якщо одна сторона, учасник переговорів про укладення договору, веде або припиняє переговори недобросовісно, вона зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані цим збитки. У такому випадку, під збитками слід розуміти всі витрати, понесені іншою стороною через ведення переговорів про укладення договору, а також у зв'язку з втраченою можливістю укласти договір з третьою особою.

Розмір таких збитків сторони визначають самостійно або у судовому порядку відповідно до норм чинного законодавства України.

4. Конфіденційна інформація, отримана однією стороною переговорів від іншої сторони, не може бути використана неналежним чином та не підлягає розголошенню. Сторона, що порушила цей обов'язок зобов'язана відшкодувати збитки іншій стороні.

Розмір таких збитків сторони визначають самостійно або у судовому порядку відповідно до норм чинного законодавства України.

5. Сторони можуть домовитись про порядок ведення переговорів, встановивши вимоги до ведення переговорів, порядок розподілу витрат, права та обов'язки, відповідальність та інше.

6. Положення цієї статті застосовуються незалежно від того, чи був укладений сторонами договір у результаті переговорів про укладення договору».

3. Статтю 774 ЦК України доповнити частиною 4 такого змісту:

«4. При піднаймі наймач продовжує нести відповідальність перед наймодавцем, у тому числі, й за шкоду, завдану третьою особою (піднаймачем) у зв'язку з користуванням майном».

4. Пункт 10 частини 1 статті 1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. викласти у такій редакції:

«10) орендою є правовідносини, що виникають на підставі договору, за яким орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк».