

УДК 347.453.3:614.46(477)
DOI <https://doi.org/10.32837/chern.v0i2.66>

В. О. Гончаренко
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
orcid.org/0000-0001-9114-0276

ОРЕНДА БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ ПІД ЧАС ДІЇ ОБМЕЖУВАЛЬНИХ КАРАНТИННИХ ЗАХОДІВ

Статтю присвячено дослідженню динаміки виконання договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди під час дії обмежувальних карантинних заходів.

Договір найму будівлі розглядається в цивільному законодавстві України як вид договору оренди насамперед за особливостями переданого в оренду майна: будівель і споруд, які за ознакою нерозривного зв'язку із земельною ділянкою та неможливістю їх переміщення без їх знецінення і зміни їхнього призначення, належать до категорії нерухомого майна (ч. 1 ст. 181 ЦК України). Особливістю договору найму будівлі (споруди), по-перше, є те, що одночасно з правом найму будівлі (споруди) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму (ч. 1 ст. 796 ЦК України). По-друге, не будь-яка нерухомість, а тільки такий її різновид, як будівля або інша капітальна споруда (їхні окремі частини), можуть бути предметом договору найму, який регулюється § 4 гл. 58 ЦК України. По-третє, не є предметом цього договору будівлі або інші капітальні споруди житлового призначення (житлові будинки).

У статті особливу увагу приділено такій умові договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, як плата за користування за цим договором. Визначаються особливості сплати орендних платежів в умовах карантину, враховується специфіка оренди державного та комунального майна. Виявлено недоліки в правовому регулюванні договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, внесено пропозиції з їх усунення та вдосконалення чинного законодавства, яке регулює суспільні відносини в цій галузі.

Ключові слова: договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди, карантин, наймодавець, наймач, оренда, орендне зобов'язання, плата.

Honcharenko V. O. THE LEASE OF A BUILDING OR OTHER CAPITAL STRUCTURE DURING THE VALIDITY OF RESTRICTIVE QUARANTINE MEASURES

The article is devoted to the study of the dynamics of the contract of lease of a building or other capital structure during the validity of restrictive quarantine measures.

The lease of a building or other capital structure is considered in the civil legislation of Ukraine as a type of lease agreement primarily for the features of the leased property: buildings and structures, which on the basis of inseparable connection with the land and the impossibility of their movement without depreciation and change of purpose, belong to the category of real estate (Part 1 of Article 181 of the Civil Code of Ukraine). The peculiarity of the lease agreement of a building or other capital structure, first, is that simultaneously with the right to lease the building (structure) the lessee is granted the right to use the land on which they are located, as well as the right to use the land adjacent to the building or structure, in volumes which are necessary to achieve the purpose of employment (Part 1 of Article 796 of the Civil Code of Ukraine). Secondly, not any real estate, but only such a variety of it as a building or other capital structure (their separate parts), may be the subject of a lease, which is governed by § 4 of P. 58 of the Civil Code of Ukraine. Third, buildings or other capital constructions of residential purpose (residential buildings) are not the subject of this agreement.

The article pays special attention to such a condition of the lease agreement of a building or other capital structure as the fee for use under this contract. Peculiarities of rent payments in quarantine conditions are determined, the specifics of state and communal property lease are taken into account. It is investigated the deficiencies in the legal regulation of the lease of a building or other capital structure and identified proposals for their elimination and improvement of current legislation governing public relations in this area.

Key words: lease of building or other capital construction, quarantine, landlord, tenant, rent, lease obligation, payment.

Актуальність дослідження. Договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їхньої окремої частини) є однією з найбільш поширених підстав виникнення зобов'язань у сучасному цивільному праві України. Однак правове регулювання договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір оренди будівлі) потребує істотного доопрацювання. Вибір проблематики дослідження зумовлений не тільки важливістю інституту оренди будівлі в сучасних

умовах і прогалинами в законодавстві, що регулюють орендні відносини, а й запровадженням обмежувальних карантинних заходів із метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19). Унаслідок введення зазначених заходів господарська діяльність багатьох підприємств і закладів було обмежено або взагалі припинено. Однак орендарі приміщень опинилися у складній ситуації, коли вони вимушені сплачувати орендну плату не отри-

муючи прибутків. Водночас зміни до законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню й поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), не сприяють розв'язанню проблем наймодавців та орендарів. Отже, незважаючи на законодавче закріплення договору оренди будівель, проблематика цього договору поки не отримала належного теоретичного осмислення в сучасній цивілістиці. З огляду на це актуальними є дослідження, які спрямовані на негайне розв'язання проблем цивільно-правового регулювання відносин оренди будівлі.

Метою дослідження є характеристика правової природи та сутності договору оренди будівлі, аналіз змін до законодавчих актів України про оренду, які спрямовані на запобігання виникненню й поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), характеристика істотних умов договору оренди будівлі, а також формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання договору оренди будівлі за чинним Цивільним кодексом України [1] (далі – ЦК України) та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

Стан дослідження проблеми. Загальна характеристика договору найму та його різновидів надається в роботах Е.Е. Дорогавцевої [2], А.Г. Дорошкової [3], Б.Д. Завідова [4], Л.В. Ільїної [5], А.В. Єрш [6], Є.Б. Козлової [7], О.М. Козир [8], Л.Т. Косоєвої [9], В.Н. Литовкіна [10], М.Є. Мещерякової [11], С.Н. Мизрова [12], О.М. Семенька [13] та інших авторів. Особливу увагу інституту оренди нерухомості, включно з будівлями, спорудами, приділено в монографії М.І. Брагінського і В.В. Вітрянського «Договірне право. Договори про передачу майна» [14]. Водночас варто зазначити, що в дослідженнях на задану проблематику переважно увага приділяється загальним положенням правового регулювання орендних правовідносин і не визначається специфіка оренди нерухомого майна, зокрема будівель і споруд.

Виклад основного матеріалу. Цивільний кодекс України містить загальні положення про оренду будівлі, а особливості передачі в оренду цілісних майнових комплексів, які належать до державного сектору економіки або є комунальною власністю, регулюються ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [15].

Договір оренди будівлі є видом договору найму (оренди) за ознаками особливостей переданого в оренду майна: будівель і споруд, які, відповідно, до ч. 1 ст. 181 ЦК України належать до категорії нерухомого майна. Однак варто зауважити, що норми § 4 гл. 58 ЦК України застосовуються лише щодо оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їхні окремі частини) та не можуть бути використані з метою правового регулювання відносин, що виникають щодо споруд житлового призначення (житлові будинки), хоча житловий буди-

нок визнається законом будівлею капітального типу (ст. 380 ЦК України), але користування ним здійснюється на підставі договору найму (оренди) житла (гл. 59 ЦК України). Різниця у правовому регулюванні будівель житлового та нежитлового призначення виражається в закріпленні в ЦК України різних правил щодо нотаріального оформлення та державної реєстрації прав, які виникають із договорів оренди будівлі та найму (оренди) житла (ст. ст. 793, 794 та 811 ЦК України).

Специфіка правового регулювання оренди будівлі, по-перше, стосується форми цього договору. Договір оренди будівлі має укладатися в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню, якщо укладається на строк три роки і більше, крім договору, предметом якого є майно державної або комунальної власності, який підлягає нотаріальному посвідченню у разі, якщо він укладений за результатами електронного аукціону терміном більше ніж на п'ять років. Важливо, що положення ЦК України узгоджуються з нормою ч. 3 ст. 16 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», згідно з якою договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню, якщо термін, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років.

По-друге, законом додатково встановлено вимогу про державну реєстрацію права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору оренди будівлі, на термін не менше ніж три роки, крім випадку, передбаченого ч. 2 ст. 793 ЦК України, якщо договір укладено за результатами електронного аукціону, предметом якого є майно державної або комунальної власності.

ЦК України, по-третє, встановлює окремий порядок передачі будівлі (споруди) в оренду. Згідно зі ст. 795 ЦК України передача будівлі (споруди) оформляється відповідним документом (актом), що підписується сторонами. Якщо інше не передбачено законом або договором оренди, зобов'язання орендодавця передати будівлю або споруду орендарю вважається виконаним після надання його орендарю у володіння або користування й підписання сторонами відповідного документа про передачу.

Особливістю договору оренди будівлі є також те, що одночасно з правом користуватися будівлею або іншою капітальною спорудою (їхньою окремою частиною) наймач одержує в користування земельну ділянку, на якій вони розташовані, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму (ч. 1 ст. 796 ЦК України). Отже, договір оренди будівлі є правостановлювальним документом для виникнення одночасно правовідносин щодо використання будівлі (споруди) та використання земельної ділянки, на якій вона розташована.

ЦК України не містить вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму). Зокрема, плата за договором найму не визнається істотною умовою цього договору, оскільки в абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України міститься правило, відповідно до якого якщо розмір плати не встановлено договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Отже, за загальним правилом, плата не є істотною умовою для договору найму (оренди) та його видів. Водночас варто зазначити, що сказане є правильним лише у разі передачі будівлі (споруди) в оренду з умовою безоплатного використання земельної ділянки, на якій вона розташована. Річ у тому, що відповідно до ст. 797 ЦК України плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їхньої окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою, оскільки одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їхньої окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму (ч. 1 ст. 796 ЦК України). Отже, договір оренди будівлі завжди передбачає порядок використання земельної ділянки, на якій вона розташована, а отже договір оренди будівлі є змішаним із договором найму (оренди) земельної ділянки.

Стосовно договорів оренди державного та комунального майна, то ч. 2 ст. 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» визначає, що орендна плата визначається за результатами аукціону. У разі передання майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, що затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

Орендну плату наймач зобов'язаний сплачувати своєчасно і в повному обсязі за термін, визначений у договорі (річна, помісячна, поденна, у відсотках від вартості орендованого майна, у твердій сумі, натуральна, грошова тощо). За договором оренди будівлі орендна плата складається з двох частин: плата за користування будівлею або спорудою (їхньою окремою частиною) та плата за користування земельною ділянкою під об'єктом оренди, а також за користування земельною ділянкою, що прилягає до будівлі або споруди.

Варто зазначити, що через введення карантину та визнання його форс-мажорною обставиною (ЗУ № 530-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної

хвороби (COVID-19)» [16]) у правозастосовній практиці виникли складнощі під час доведення взаємозв'язку між форс-мажорною обставиною та неможливістю виконати грошове зобов'язання, яке виникає з договору оренди будівлі. Форс-мажор (непереборна сила) не звільняє від відповідальності за порушення грошового зобов'язання. Відповідно до ч. 1 ст. 625 ЦК України боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання. Згідно з положеннями статей 524, 533–535, 625 ЦК України, грошовим є виражене в грошових одиницях (національній валюті України чи в грошовому еквіваленті в іноземній валюті) зобов'язання сплатити гроші на користь іншої сторони, яка, відповідно, має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання незалежно від того, виникла така неможливість з його вини чи випадково. Це правило ґрунтується на засадах справедливості й спирається на неприпустимість безпідставного збереження грошів однією стороною зобов'язання коштом іншої.

Наслідками прострочення виконання грошового зобов'язання є сплата суми боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також трьох відсотків річних від простроченої суми, якщо інший розмір відсотків не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 625 ЦК України).

Наявність форс-мажорних обставин може лише звільнити від відповідальності за несвоєчасне виконання зобов'язання, але не від виконання зобов'язання загалом. Тобто навіть у разі визнання карантину форс-мажорною обставиною, що унеможлилювала сплату орендної плати, після його завершення орендну плату має бути сплачено за весь період у повному обсязі.

Отже, введення карантину не звільняє орендаря будівлі або споруди від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання.

Водночас наймач, який унаслідок обставини, за які він не відповідає, унеможливлений повною мірою користуватися орендованим приміщенням, має право вимагати зменшення плати (ч. 4 ст. 762 ЦК України). Карантин, введений Кабінетом Міністрів України, може вважатися обставиною, яка надає право наймачеві вимагати зменшення плати за користування нерухомим майном. У п. 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України (у редакції ЗУ № 553-ІХ від 13 квітня 2020 року) до обставин, за які орендар не відповідає і які надають право на звільнення від сплати оренди, належать обмежувальні заходи, введені державою через карантин і внаслідок яких або було заборонено господарську діяль-

ність із використанням орендованого майна або було заборонено доступ до такого майна третіх осіб. Водночас обов'язковою умовою застосування вищенаведеної норми є наявність причинно-наслідкового взаємозв'язку між обмежувальними заходами, які введено під час карантину, та неможливістю користуватися орендованим приміщенням та обсяги такого обмеження.

У разі відсутності можливості використовувати наймане приміщення через обставини, за які орендар не відповідає, ч. 6 ст. 762 ЦК України встановлює право орендаря не сплачувати орендну плату протягом відповідного періоду. Таке звільнення від сплати оренди може застосовуватись у виняткових випадках, зокрема за умови повної неможливості використання орендованої будівлі або споруди.

Зазначимо, що 15 липня 2020 року Кабінет Міністрів України затвердив Постанову № 611 [18] (далі – Постанова), якою визначено деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину. Наприклад, Постановою встановлено, що на період дії карантину: 1) звільняються від орендної плати орендарі за переліком згідно з додатком 1 до Постанови; 2) нарахування орендної плати за користування нерухомим державним майном, розрахованої відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786, здійснюється в розмірі: 50% суми нарахованої орендної плати для орендарів за переліком згідно з додатком 2 до Постанови; 25% суми нарахованої орендної плати для орендарів за переліком згідно з додатком 3 до Постанови.

Висновки з дослідження. Плата за користування будівлею за загальним правилом не є істотною умовою договору найму будівлі. Розмір плати за користування будівлею визначається на підставі амортизаційних відрахувань за основними фондами. Водночас враховуються також такі чинники, як територія розташування об'єкта, призначення його для певних видів діяльності, технічні характеристики тощо.

Однак щодо договорів оренди державного та комунального майна орендна плата визначається за результатами аукціону. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону орендна плата визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати, яка затверджується Кабінетом Міністрів України щодо державного майна та представницькими органами місцевого самоврядування – щодо комунального майна.

Внесення плати за договором оренди будівлі має відбуватися своєчасно й у повному обсязі.

Наявність форс-мажорних обставин може лише звільнити від відповідальності за несвоєчасне виконання орендного зобов'язання, але не

від виконання зобов'язання загалом. Тобто навіть у разі визнання карантину форс-мажорною обставиною, що унеможлиблювала сплату орендної плати, після його завершення орендну плату має бути сплачено за весь період у повному обсязі. Введення карантину не звільняє орендаря будівлі або споруди від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання.

Карантин, введений Кабінетом Міністрів України, може вважатися обставиною, яка надає право наймачеві вимагати зменшення плати за користування нерухомим майном.

Література

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461.
2. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблема соотношений и разграничений понятий). *Государство и право*. 2002. № 7. С. 105–107.
3. Дорошкова А.Г. Договор аренды здания, сооружения и нежилого помещения : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Рязань, 2002. 185 с.
4. Завидов Б.Д. Сущность, значение и роль обязательства в рыночном гражданском обороте. *Юрист*. 1998. № 7. С. 27–33.
5. Ильина Л.В. Аренда нежилых помещений. *Юридический мир*. 2002. № 2. С. 43–56.
6. Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Москва, 2003. 207 с.
7. Козлова Е.Б. Аренда как договорное обязательство. Заключение и регистрация некоторых видов договоров аренды недвижимого имущества. *Юридический мир*. 1999. № 11. С. 41–50.
8. Козырь О.М. Аренда недвижимого имущества. *Закон*. 2000. № 11. С. 48–59.
9. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений : автореф. дисс. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03. Саратов, 2004. 44 с.
10. Литовкин В.Н. Аренда зданий и сооружений (комментарий к ГК РФ). *Адвокат*. 1997. № 3. С. 16–25.
11. Мецеракова М.Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Волгоград, 2007. 20 с.
12. Мызров С.Н. Договор аренды : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Ульяновск, 2000. 20 с.
13. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальні споруди за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2018. 186 с.
14. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Москва : Статут, 2000. 800 с.
15. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX. *Відомості Верховної Ради*. 2020. № 4. Ст. 25.
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19) : Закон України від 17 березня 2020 р. № 530-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 16. С. 5. Ст. 100.
17. Деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину : Постанова КМУ від 15 липня 2020 р. № 611. URL: <https://www.kmu.gov.ua/nras/deyaki-pitannya-splati-orendnoyi-plati-za-derzhavne-majno-pid-chas-diyi-karantinu-611-150720>.