

**ІВАНО-ФРАНКІВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРАВА
ІМЕНІ КОРОЛЯ ДАНИЛА ГАЛИЦЬКОГО**



МОРОЗОВА ЮЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 347.453

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ
НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД**

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

**Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата
юридичних наук**

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Івано-Франківському університеті права імені Короля Данила Галицького

Науковий керівник

доктор юридичних наук, доцент

Кармаза Олександра Олександрівна,

Апарат Верховної Ради України,

головний консультант Головного юридичного управління;

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, доцент

Терецький Владислав Іванович,

Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського,

завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін;

кандидат юридичних наук, доцент

Аврамова Ольга Євгенівна,

Харківський національний університет внутрішніх справ,

доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6

Захист відбудеться «29» червня 2017 р. о 9 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 20.149.01 в Івано-Франківському університеті права імені Короля Данила Галицького за адресою: 76018, м. Івано-Франківськ, вул. Є. Коновальця, 35

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького за адресою: 76018, м. Івано-Франківськ, вул. Є. Коновальця, 35

Автореферат розісланий «27» травня 2017 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



Р.В. Зварич

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми обумовлюється тим, що договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є одним із найбільш поширених договорів у цивілістичній практиці. Його розповсюдженість пов'язана з тим, що, з одного боку, він надає можливість отримати прибуток від використання об'єкта власності, з іншого, за допомогою користування майна іншої особи виникає можливість формувати власну діяльність та життєдіяльність. Договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виокремлюється як самостійний вид договору оренди у цивільно-правовому регулюванні. Побудова його регулювання базується на розумінні будівлі або іншої капітальної споруди як родових категорій, при цьому практика застосування цієї регламентації формується окремо щодо будівлі, споруди, нежитлового приміщення. Таке положення потребує дослідження та вдосконалення.

Окремою проблематикою цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є те, що тривалий час договір оренди співвідносився з господарською операцією, що призвело до включення його у систему господарсько-правового регулювання. При цьому цивільно-правова регламентація договору оренди стала будуватися з моменту прийняття Цивільного кодексу України та розбудова його регулювання все ще триває. Подвійне правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд потребує розмежування, що може бути реалізовано лише шляхом встановлення правової природи договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд та виявлення характеристики видів цивільно-правового регулювання цього договору. Незважаючи на потребу у визначеності загального розуміння саме цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, в Україні проводились дослідження за іншими напрямками. Мова йде про дисертації: М.В. Мороза «Правові питання оренди майна державних підприємств» (2000 р.), І.В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (2004 р.), Ю.О. Серебрякової «Договір оренди державного та комунального нерухомого майна» (2007 р.), Н.В. Хащівської «Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування» (2011 р.), С.В. Логвіна «Нежитлове приміщення як об'єкт цивільних прав» (2014 р.), В.Я. Романова «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» (2015 р.) тощо.

У цивільному праві договір оренди та особливості його правового регулювання були предметом дослідження М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, І.Р. Калаура, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця, М.В. Мороза, Р.А. Майданика, В.В. Мусієнко, М.М. Сібільова, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Н.В. Хащівською, Я.М. Шевченко та інших вчених. Віддаючи належне значення науковим здобутками цих дослідників, варто зазначити, що детального дослідження цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд не відбулося.

Наведене не лише обумовило вибір теми дисертації, а й свідчить про її актуальність для теоретичного дослідження цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до Пріоритетних напрямів розвитку правової науки на 2011–2015 рр., затверджених постановою загальних зборів Національної академії правових наук України від 24 вересня 2010 р. № 14, перспективних напрямів кандидатських та докторських дисертацій за юридичними спеціальностями, перелік яких затверджено рішенням Президії Національної академії правових наук України від 18 жовтня 2013 р. № 86/11, та в межах науково-дослідних тем Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького.

Мета і задачі дослідження. *Метою* роботи є встановлення юридичної природи правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, розроблення системи цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд та формулювання пропозицій щодо вдосконалення цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Мета дослідження обумовлена вирішенням таких *задач*:

- охарактеризувати генезис цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд;
- з'ясувати поняття та зміст договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд;
- розкрити юридичну природу та види цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд;
- охарактеризувати нормативне регулювання договору оренди нежитлових приміщень будівель, споруд;
- визначити індивідуальне-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд;
- виокремити самостійність договору оренди будівлі, договору оренди нежитлового приміщення, договору оренди споруди, як регулятора цивільних правовідносин;
- сформулювати пропозиції з удосконалення законодавства у сфері цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини, що виникають з договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд та його правового регулювання.

Предметом дослідження є цивільно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд.

Методи дослідження. При опануванні поставленої мети дисертаційного дослідження було застосовано загальнонаукові методи пізнання об'єктивних закономірностей розвитку економіки, суспільства, держави та права, соціально-економічних явищ. Це такі методи: історично-правовий, діалектичний, формальної логіки, системно-структурного аналізу і синтезу, порівняльно-правовий, техніко-юридичний.

Історично-правовий метод використано для характеристики генезису цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (підрозділ 1.1). Діалектичний метод становить методологічну основу дисертації та застосований при з'ясуванні поняття та характеристики договору оренди нежитлових

приміщень, будівель та споруд, правової природи цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд (підрозділи 1.2, 1.3). Формально-логічний метод використано для виявлення видів та характеристики цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (підрозділи 2.1, 2.2). Системно-структурний метод застосовано для визначення поняття предмету договорів оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (підрозділи 3.1, 3.2, 3.3). Метод аналізу і синтезу дозволив виявити проблеми у моделях договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (підрозділи 1.2, 3.1). Техніко-юридичний метод використано для формулювання напрямів удосконалення правової регламентації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (підрозділи 1.1, 1.2, 3.2). Порівняльний метод застосовано для виокремлення самостійності будівлі від суміжних об'єктів, таких як споруди, приміщення, багатоквартирні будинки (підрозділи 1.3, 3.2). Формально-логічний та формально-догматичний методи дозволили проаналізувати наукові джерела, нормативні акти, акти органів місцевого самоврядування, судову практику.

Положення та висновки дисертації ґрунтуються на нормах Конституції України, законодавчих та підзаконних нормативно-правових актах, які визначають правові засади цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд.

Емпіричну основу дослідження становлять узагальнення судової практики, теоретичні засади теорії держави і права, довідкові видання, будівельні норми та стандарти, рішення органів місцевого самоврядування щодо договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, які є об'єктами комунальної власності.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є системним дослідженням теоретичних та практичних проблем цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. За результатами проведеного дослідження сформульовано низку наукових положень та висновків, які спрямовані на розв'язання важливих науково-практичних проблем у сфері цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, що запропоновані особисто здобувачем. Основні з них такі:

вперше:

– виокремлено дві моделі договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд за правовою природою: 1) зобов'язальна модель, що співвідносить договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виключно із зобов'язальним правом (застосовується до цього договору, якщо він укладений до трьох років); 2) комплексна модель, що розглядає договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як комплексне утворення: зобов'язального та речового права (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк не менш як на три роки);

– сформульовано визначення «капітальної споруди» (у розумінні ЦК України) як об'єкта, що має фундаментну прив'язку до земельної ділянки та відповідні будівельні характеристики, які надають можливість експлуатувати об'єкт понад тридцять років;

– запропоновано розглядати автомобільну дорогу як самостійний об'єкт договору оренди, що є складним об'єктом цивільних прав, який включає систему споруд,

спрямованих на забезпечення функціонування руху автомобільного транспорту, та має зв'язок із земельною ділянкою;

– визначено, що договір оренди автомобільних доріг є самостійним видом договору оренди споруд;

удосконалено:

– положення щодо виокремлення двох видів нормативно-правового регулювання орендних відносин будівель, споруд, нежитлових приміщень: 1) пряме регулювання (акти, зокрема закони, які до предмета свого регулювання включають майнові орендні відносини; 2) побічне регулювання (акти, зокрема закони, які до предмета свого регулювання не відносять орендні відносини, а лише у окремих нормах встановлюють правила оренди);

– положення щодо встановлення двох моделей предмета договору оренди будівлі, залежно від юридичної характеристики будівлі: 1) предмет договору оренди будівлі, що є простою річчю, 2) предмет договору оренди будівлі, що є складною річчю;

– положення, що предмет договору оренди нежитлових приміщень може розглядатися у двох аспектах: 1) формалізований аспект надає можливість розглядати предмет договору як умову договору оренди, що обумовлює особливості конкретного нежитлового приміщення, та який впливає на формування правил поведінки для сторін договору, зокрема віднесення приміщення до культурної спадщини; 2) об'єктивний аспект визначає предмет договору як конкретне нежитлове приміщення, з приводу якого виникають права і обов'язки сторін, та його характеристики не впливають на формування особливостей прав і обов'язків сторін договору, зокрема правила поведінки у приміщенні, експлуатації тощо;

дістали подальшого розвитку:

– позиція щодо розмежування понять: будівля, споруда, нежитлове приміщення за метою використання та за стандартами будівництва. При цьому нежитлове приміщення є складовим елементом категорії «будівля». Єдиними ознаками для будівлі, споруди, нежитлового приміщення є зв'язок із земельною ділянкою; вони є будівельною конструкцією;

– твердження, що юридична природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є цивілістичною, оскільки: 1) детальна правова регламентація договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд міститься у § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» Глави 58 Книги V ЦК України на відміну від Господарського кодексу України; 2) після укладання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд настають наслідки, що мають виключно цивілістичне значення (користування нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою). Користування об'єктом завжди задовольняє приватний інтерес, незалежно від задоволення потреби суб'єкта у такому користуванні; 3) у результаті укладення цього договору виникають певні наслідки, що можуть мати самостійне значення, які не передбачені законодавством, і саме цивільне законодавство стимулює такий стан породжуваних відносин; 4) при укладанні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд формуються горизонтально-приватні відносини;

– наукова думка, що індивідуально-правове регулювання цивільних правовідносин є широкою категорією, яка базується на рівності учасників, засадах

цивільного законодавства, свободі волевиявлення та є проявом правотворчої діяльності учасників цивільних правовідносин і закріплюється в актах саморегулювання суб'єктів цивільних правовідносин (правочини, локальні акти підприємств тощо) та судових рішеннях, які мають індивідуальну спрямованість, та ухвалюються у конкретній справі. Для індивідуально-правового регулювання властиво: 1) формування на засадах, визначених у ст. 3 ЦК України; 2) існування у межах певного суб'єктного кола, що визначається відносними цивільними правовідносинами; 3) закріплення в індивідуальних актах; 4) виникають та здійснюються щодо конкретного цивільного правовідношення;

– позиція, що будівля – це стандартизована єдина система будівельних матеріалів у вигляді конкретної конструкції, яка призначена для проживання та діяльності людини (нежитлові та житлові приміщення), що відповідає вимогам надійності, призначення та строкам експлуатації;

– твердження, що нежитлове приміщення є самостійним об'єктом орендних відносин. Технічними умовами самостійності нежитлового приміщення є його ізолюваність. Юридичними умовами самостійності нежитлового приміщення є його виокремлення у самостійну одиницю нерухомого майна та реєстрація права власності на нього;

– позиція, що особливість споруди як об'єкта оренди полягає у тому, що не всі споруди можуть бути об'єктом договору оренди, оскільки споруди, що не мають самостійного функціонального призначення є допоміжними елементами окремих самостійних об'єктів оренди таких як земля або/та будівля.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані у дисертаційному дослідженні положення, висновки, пропозиції можуть бути використані:

– у науково-дослідній сфері – для подальшої розробки теоретико-правових питань удосконалення цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд;

– у правотворчій діяльності – під час внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів, які регулюють відносини, пов'язані з договором оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд;

– у правозастосовній сфері – для поліпшення практичної діяльності працівників адвокатури, суду, нотаріусів у сфері цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд;

– у навчальному процесі – під час укладання підручників, навчальних посібників та проведення занять з дисциплін «Цивільне право», «Сучасні проблеми цивільного права», «Договірне право»;

– у правовиховній сфері – під час роботи щодо підвищення рівня правової та професійної культури працівників суду, органів місцевого самоврядування, адвокатури, нотаріату та правового виховання населення.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки й практичні рекомендації, викладені у дисертації, обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права і процесу Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького, а також були оприлюднені на міжнародних та

всеукраїнських науково-практичних конференціях, зокрема: «Проблеми цивільного права та процесу присвячені пам'яті О.А. Пушкіна» (м. Харків, 27 травня 2016 р.); «Актуальні проблеми приватного права присвячені 94 річниці проф. В.П. Маслова» (м. Харків, 19 лютого 2016 р.); «Юридична осінь 2016 р.» (м. Харків, 15 листопада 2016 р.); «Правові реформи в Україні: реалії сьогодення» (м. Харків, 14-15 квітня 2017 р.); «Міжнародні та національні правові виміри забезпечення стабільності» (м. Львів, 14-15 квітня 2017 р.)

Публікації. Основні результати дисертації викладено у п'яти наукових статтях, з яких чотири опубліковано у наукових фахових виданнях України, одна – у науковому виданні іншої держави, а також у п'яти тезах наукових доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається з переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що включають дев'ять підрозділів, висновків до кожного розділу, загальних висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 199 сторінок, з них основного тексту – 173 сторінки, список використаних джерел налічує 200 найменувань і займає 24 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, її зв'язок із науковими програмами, планами, темами, визначено мету, задачі, об'єкт, предмет і методологічну основу дослідження, розкрито наукову новизну, теоретичне й практичне значення одержаних результатів, наведено відомості про їх апробацію та публікації за темою дисертації.

Розділ 1 «Загальні засади цивільно-правового регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд» складається з трьох підрозділів, у яких досліджено стан законодавства та юридичної науки щодо цивільно-правового регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, поняття і види нежитлових приміщень, а також охарактеризовано юридичну природу, генезу та види цивільно-правового регулювання.

У *підрозділі 1.1 «Генезис цивільно-правового правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд»* розглянуто генезис цивільно-правового правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд, а також виокремлено три періоди формування цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд в Україні.

Проаналізовано період широкого розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (з 1989 р. по 1997 р.). У цей період вказаний договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд розглядався широкою категорією, що охоплював відносини з тимчасового користування нежитловими приміщеннями, будівлями, спорудами; відносини з користування з викупом цього майна (приватизацією); лізингу. Нежитлові приміщення, будівлі, споруди на початок роздержавлення власності та переходу до ринкових орендних відносин були визначені як особливий об'єкт, котрий потребує самостійної правової регламентації.

Регламентація орендних відносин на початку 90-х років ХХ ст. визначала, що договір оренди – це договір щодо строкового, платного володіння та користування майном за певну плату. Така оренда нежитлових приміщень, будівель, споруд надавала можливість приватизувати орендоване державне майно та при неможливості його приватизації встановлювалась довгострокова оренда такого майна.

Визначено період розмежуванням правової регламентації між договором оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд та іншими формами користування цим майном (1997 р. – 2003 р.). У цей період з широкого розуміння оренди виокремився лізинг. Сформовано два підходи до нормативного регулювання орендних відносин: регулювання договорів оренди об'єктів державної власності та регламентація оренди об'єктів приватної власності.

Розглянуто період цивілістичного розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (з 2003 р. – по сучасний час). Особливість цього періоду цивільно-правової регламентації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд визначається прийняттям Цивільного кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У цей період було проведене законодавче розмежування таких понять, як «приміщення», «будівля», «споруда». Для цього періоду характерна поява цивільно-правової регламентації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, його відмежування від господарських категорій. Договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд став самостійним об'єктом правового регулювання. Можливість визначення самостійної конструкції договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виявився фактором виокремлення цього договору від таких конструкцій договору, як договір оренди нерухомого майна, договір найму нежитлових приміщень.

У підрозділі 1.2 «*Поняття та характеристика договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд як об'єкта цивільно-правового регулювання*» розглянуто поняття та надано характеристику цього договору. Розглядаючи позиції науковців щодо вказаної категорії встановлено, що співвідношення речового та зобов'язального права у договорі оренди є предметом певної дискусії цивілістів. З цього приводу визначено, що орендні правовідносини, які виникають з договору оренди можуть мати поєднання елементів речових та зобов'язальних відносин. Крім того, договір оренди може розглядатися як: зобов'язання з передачі майна у користування; юридичний факт щодо виникнення орендних відносин, які мають зобов'язально-речовий характер; документ. З'ясовано, що серед науковців існують дві позиції: 1) будівлі, споруди, нежитлові приміщення є видовими об'єктами; 2) будівлі, споруди, нежитлові приміщення є самостійними об'єктами цивільних прав. При дослідженні цих об'єктів доведено, що незважаючи на їх взаємність, будівля, споруда та нежитлове приміщення розглядаються як самостійні об'єкти цивільних прав з власними характеристиками та особливостями. Виокремлення самостійності таких об'єктів, як споруди, будівлі, нежитлові приміщення надає можливість сформулювати щодо них термінологічне визначення договору оренди. Договір оренди нежитлового приміщення, споруди, будівлі – є широкою категорією, що охоплює різні за характеристиками об'єкти та поділяється на самостійні договори: договір оренди будівлі, договір оренди споруди, договір оренди нежитлового приміщення.

У підрозділі 1.3 «Юридична природа та види цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд» виявлено, що юридична природа цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є складною як науковою, так і практичною проблемою. Такий стан пояснюється тим, що у процесі генезису правового регулювання цього договору склалося дві системи норм: цивільного та господарського права.

Галузева належність договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, з точки зору поділу права на приватне та публічне, є безумовно приватно-правовою, оскільки предметом цього договору виступає дія суб'єкта щодо користування відповідним об'єктом. Аналіз судової практики дозволив встановити, що норми цивільного права не потребують дублювання нормами господарського законодавства та відносини у сфері договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд не вимагають паралельного регулювання іншими галузями законодавства, які відокремились від цивільного. Ця позиція сформована на такому. Детальна правова регламентація договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд встановлена у Главі 58 Книги V ЦК України, де виокремлено § 4 «Найм будівлі або іншої капітальної споруди», на відміну від Господарського кодексу України. При укладанні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд настають наслідки, що мають виключно цивілістичне значення (користування нежитловим приміщенням, будівлею, спорудою). Користування об'єктом завжди задовольняє приватний інтерес, незалежно від задоволення потреби суб'єкта у такому користуванні. Цей договір може самостійно породжувати певні наслідки, що не передбачені законодавством, і цивільне законодавство стимулює такий стан породжуваних відносин. При укладанні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд формуються горизонтально-приватні відносини.

Цивілістична юридична природа цього договору надала можливість виявити види правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд у межах цивільного права, зокрема, нормативно-правове регулювання та індивідуально-правове регулювання. При цьому поширення на індивідуально-правове регулювання орендних відносин засад цивільного законодавства надає можливість автоматично включити відповідну інституцію, яка самостійно розроблена суб'єктами для врегулювання конкретних відносин, в систему цивільно-правового регулювання відповідних відносин.

Встановлено, що розглядати правові норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передачу майна у користування як комплексний правовий інститут, недоцільно, оскільки: 1) предмет за договором користування може бути різним, у зв'язку з чим не може бути поєднаний в єдину правову конструкцію (зокрема, користування житлом та землею є різними договорами за властивостями предмета, що обумовлює умови договору та його правову регламентацію); 2) на сьогодні не достатньо практики застосування законодавства у сфері користування майном, яка б закріплювала застосування різних галузей права до правовідносин користування майна.

Розділ 2 «Види цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд» складається з двох підрозділів.

У підрозділі 2.1 «Нормативно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд» доведено, що нормативно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд є частиною нормативного регулювання суспільних відносин в Україні. Відсутність на законодавчому рівні розв'язання проблематики у сфері подвійної правової регламентації такого договору вказує на певну неефективність нормативного регулювання цього виду відносин. ЦК України має первинність у нормативно-правовому регулюванні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. При цьому окремі закони також можуть застосовуватися залежно від спрямованості правовідносин та режиму об'єкта оренди. Підкреслено, що встановлення типових умов договору оренди, зокрема щодо державних, комунальних нежитлових приміщень, будівель, споруд є елементом нормативно-правового регулювання орендних відносин, оскільки встановлення типових умов договору частково унеможлиблює встановлення самостійних умов договору, побудованих на волі осіб. Нормативно-правове регулювання оренди об'єктів комунальної власності має самостійний характер, що не залежить від правил оренди, які поширюються на договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, що є об'єктами державної власності.

Підрозділ 2.2 «Індивідуально-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд» присвячений встановленню особливостей індивідуального регулювання орендних відносин, що базується на рівності сторін, вільному волевиявленні та самостійності у виборі інструментів регламентації.

З'ясовано, що для індивідуально-правового регулювання властиво: 1) формування на засадах законності; 2) існування у межах певного суб'єктного кола, що визначається відносними правовідносинами; 3) закріплення в індивідуальних актах; 4) виникнення та існування щодо конкретного випадку правовідносин. До актів цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд варто віднести: договір, статут підприємств, судові рішення, звичаї. Наведені акти поділяються на децентралізовані (договір, статут підприємства); централізовані (судове рішення, звичаї).

Розділ 3 «Договори оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд як джерело цивільно-правового регулювання орендних відносин» складається з трьох підрозділів.

Підрозділ 3.1 «Регулювання цивільних правовідносин за договором оренди будівлі» присвячений визначенню особливостей регулювання цивільних правовідносин за договором оренди будівлі.

Виокремлення регулювання цивільних відносин за конструкцією договору оренди будівлі пов'язано із самостійністю відносин оренди будівлі. Самостійність цих відносин обумовлено предметом договору – будівлею. Встановлено, що технічно-санітарні вимоги можуть висуватися до будівлі залежно від її призначення. Окремо вимоги формуються, якщо будівля призначена для розміщення житла або спеціалізованої господарської діяльності. Будівля як об'єкт цивільних правовідносин є об'ємним поєднанням різних елементів будівлі за своїм призначенням та правовим статусом.

Для цивільно-правового регулювання орендних відносин щодо будівлі запропоновано дві моделі предмету договору: 1) будівля як проста річ; 2) будівля як складна річ. За першою моделлю формування предмету договору оренди будівлі необхідно встановити такі елементи предмету договору: адреса будівлі; загальна площа будівлі; кількість поверхів будівлі; розмір земельної ділянки, що призначена для обслуговування будівлі; стан будівлі; вартість будівлі (для будівлі, що є об'єктом державної чи комунальної власності). Друга модель побудови структури предмету договору оренди будівлі включає у предмет договору такі характеристики будівлі: адреса будівлі; загальна площа будівлі; кількість поверхів будівлі; приміщення та їх призначення у будівлі; площа підвальних, допоміжних, підсобних та інших приміщень у будівлі; розмір земельної ділянки, що призначена для обслуговування будівлі; стан будівлі та її приміщень; вартість будівлі (для будівлі, що є об'єктом державної чи комунальної власності).

Встановлення прав та обов'язків сторін у договорі є проявом регулятивної функції договору оренди. Договір оренди будівлі як різновид індивідуально-правового регулювання встановлює правила, що поширюються на поведінку сторін договору (орендаря та орендодавця). У зв'язку з тим, що оренда будівлі може мати довгостроковий характер, то у договорі оренди будівлі варто чітко встановлювати права на отримання компенсацій за поліпшення будівлі. Строк договору оренди будівлі має два юридичних значення: за його допомогою встановлюється термін дії індивідуально-правового регулювання поведінки орендаря та орендодавця; він має вплив на форму договору.

У підрозділі 3.2 *«Особливості договору оренди нежитлових приміщень як регулятора цивільних правовідносин»* акцентовано увагу на тому, що договір оренди нежитлових приміщень є самостійним регулятором орендних відносин, що виникають відносно нежитлових приміщень. Визначено ознаки нежитлового приміщення як об'єкта оренди: 1) не належить до житлового фонду; 2) ізольоване приміщення; 3) самостійний об'єкт нерухомості. Виокремлено види нежитлових приміщень залежно від їх функціонального призначення: нежитлові приміщення, що призначені для обслуговування будівлі (нежитлового, житлового будинку); нежитлові приміщення, що виконують самостійну функцію у задоволенні потреб користувача приміщення. Залежно від можливості розташування нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку виокремлено: нежитлові приміщення, що за призначенням можуть бути розміщені у житловому будинку та нежитлові приміщення, що за своїм призначенням не можуть бути розміщені у житловому приміщенні. Залежно від форми власності нежитлові приміщення поділено на приватні нежитлові приміщення, нежитлові приміщення комунальної форми власності та державні нежитлові приміщення. Вид нежитлового приміщення впливає на умови договору оренди. Договір оренди нежитлових приміщень базується на істотних умовах договору, що визначають умови щодо тимчасового, платного користування цим об'єктом та встановлюють порядок користування приміщенням.

У підрозділі 3.3 *«Договір оренди споруди як форма джерела цивільно-правового регулювання»* доведено, що договір оренди споруд виступає самостійною формою регулювання орендних правовідносин, які виникають між сторонами, та має власну

систему умов. Споруди можуть бути самостійним об'єктом договору оренди, при цьому визначено види споруд, що не можуть виступати об'єктом договору оренди. У предметі договору оренди тимчасової споруди як регулятора відносин між суб'єктами необхідно встановити: адресу розміщення тимчасової споруди; її розмір; технічні характеристики (матеріал виготовлення); стан. Властивості тимчасової споруди мають вплив на строк договору оренди, оскільки укладання такого договору може бути на строк продажу продовольчих товарів за сезоном або виконання тимчасових робіт. У правах та обов'язках сторін за договором оренди тимчасової споруди варто визначити суб'єкта (орендаря чи орендодавця), що здійснює утримання споруди, її поточний ремонт. Проведення поточного ремонту тимчасової споруди є необхідною умовою договору оренди, оскільки склад будівельного матеріалу цієї конструкції вимагає постійного догляду, задля забезпечення безпеки людей, котрі відвідують цю споруду чи знаходяться поряд із нею. Оренда автомобільних доріг як нова конструкція для вітчизняного права потребує окремого дослідження. Договір оренди автомобільних доріг є самостійним видом договору оренди споруд, оскільки має власну особливість, що полягає у предметі договору оренди. Предмет договору оренди автомобільних доріг повинен включати: назву, вид, розмір автомобільної дороги; вартість автомобільної дороги; види допоміжних споруд автомобільної дороги; стан автомобільної дороги; форму власності та порядок користування землею, що знаходиться під автомобільною дорогою. Строк оренди автомобільної дороги варто застосовувати за аналогією з ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» – строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання, що полягає у визначенні особливостей цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд. У результаті проведеного дослідження сформульовано низку висновків, пропозицій і рекомендацій, спрямованих на досягнення поставленої мети. Основні з них такі:

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

I. Період широкого розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (з 1989 р. по 1997 р.). У цей період договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд розглядався як широка категорія, що охоплювала відносини з тимчасового користування нежитловими приміщеннями, будівлями, спорудами; відносини користування з викупом цього майна (приватизацією); лізингу. Нежитлові приміщення, будівлі, споруди на початок роздержавлення власності та переходу до ринкових орендних відносин були визначені як особливий об'єкт, котрий потребує самостійної правової регламентації.

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

III. Період цивілістичного розуміння договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд (з 2003 р. – по сучасний час). Для цього періоду характерна поява цивільно-правової регламентації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, його відмежування від господарських операцій.

Виокремлені такі типи нормативно-правового регулювання цього виду договору оренди: 1) за режимом власності: договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, що є об'єктами державної власності, та договір оренди щодо названих об'єктів приватної власності; 2) залежно від фактичного володіння об'єктом: договір оренди земельної ділянки для забудови нежитлових приміщень, будівель, споруд; договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд щодо їх користування; 3) залежно від функціонального призначення об'єкта оренди: договір оренди об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення; інших об'єктів.

2. Договір оренди нежитлового приміщення, споруди, будівлі – є широкою категорією, що охоплює різні за значенням об'єкти та поділяється на самостійні договори: договір оренди будівлі, договір оренди споруди, договір оренди нежитлового приміщення. За цим договором нежитлові приміщення, будівлі, споруди передаються у тимчасове, платне користування. Цей договір є двостороннім, оплатним, консенсуальним. За моментом виникнення зобов'язання договори поділяються на: основні, попередні, додаткові. Залежно від строку дії договору: короткострокові (до одного року); річні (один рік); середньострокові (від 1 до 5 років); довготривалі (більше 5 років). За порядком укладання: вільні (укладаються сторонами самостійно); уніфіковані (укладаються за типовими зразками); фактичні договори (при яких продовжується користування майном після закінчення строку дії договору, який не вважається пролонгованим).

Для розмежування договору оренди нежитлового приміщення, будівлі, споруди встановлені такі поняття: будівлі, споруди, нежитлові приміщення.

3. Аргументовано, що цивільно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд поділяється на два види: нормативне та індивідуально-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. Індивідуальне регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд побудовано на певних моделях, які базуються на співвідношенні нормативного та самостійного регулювання відносин.

Доведено, що розглядати правові норми різних галузей права, які регулюють зобов'язання про передання майна у користування як комплексного правового інституту недоцільно, оскільки: предмет користування може бути різним, у зв'язку з чим не може бути поєднаний в єдину правову конструкцію (зокрема, користування житлом та землею є різними договорами за властивостями предмета, що обумовлює умови договору та його правову регламентацію); на сьогодні не достатньо практики

застосування законодавства у сфері користування майном, яка б закріплювала застосування різних галузей права до правовідносин користування майном.

4. У нормативно-правовому регулюванні договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд ЦК України має первинність.

Нормативно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд поділяється на такі групи: 1) нормативно-правове регулювання для усіх договорів оренди незалежно від їх виду (загальне регулювання); 2) нормативно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, що є об'єктами державної власності; 3) нормативно-правове регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, що є об'єктами комунальної власності.

Доведено, що встановлення типових умов договору оренди, зокрема щодо нежитлових приміщень, будівель, споруд є елементом нормативно-правового регулювання орендних відносин, оскільки встановлення типових умов договору частково унеможливує встановлення самостійних умов договору, побудованих на волі осіб.

5. Обґрунтовано, що індивідуально-правове регулювання є широкою категорією, яка охоплює акти індивідуального регулювання та саморегулювання.

Саморегулювання – це діяльність суб'єктів у межах конкретно визначених цивільних правовідносин щодо встановлення змісту правовідносин стосовно конкретних цивільних правовідносин. Основними актами саморегулювання є договір та статут. Договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як акт саморегулювання має такі ознаки: 1) є проявом самостійної правотворчості сторін договору; 2) повинен бути укладеним; 3) дійсним; 4) містити істотні умови договору та умови, що є достатніми для регулювання орендних відносин.

Статут юридичної особи як акт саморегулювання орендних відносин, зокрема договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є локальним нормативним актом, що може містити норми з регулювання орендних відносин у межах дії та суб'єктів юридичної особи. Цим актом можуть встановлюватися особливості передачі в оренду майна юридичної особи, зокрема який орган юридичної особи надає згоду на оренду того чи іншого майна (залежно від вартості майна або від строку дії договору); яке майно може передаватися в оренду, а яке не може; у яких випадках та при яких умовах юридична особа може виступати орендарем чи орендодавцем.

Судове рішення – є актом індивідуального регулювання, оскільки може виступати підставою для встановлення, зміни, припинення цивільних правовідносин, зокрема орендних. Самостійність цього акту індивідуального регулювання полягає й у тому, що суд може застосовувати метод аналогії для конкретної ситуації, що визначена у законодавстві.

Звичай може розглядатися індивідуальним актом регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд, якщо: він визнається сторонами договору як умова, що звичайно ставиться; правило звичаю не встановлено актами цивільного законодавства; правила звичаю є усталеними; звичай не суперечить нормам закону або договору.

б. Аргументовано, що права та обов'язки орендаря й орендодавця є умовами договору будівлі, за допомогою яких здійснюється індивідуально-правове регулювання орендних відносин щодо будівлі на строк, визначений договором.

Правами орендодавця за договором оренди будівлі є: право на передачу у користування будівлі; право передачі часткових правомочностей щодо утримання будівлі, зокрема передача орендарю прав на укладання з виконавцями послуг із утримання будівлі самостійних договорів, проведення поточного ремонту будівлі; надання згоди на суборенду будівлі; право на отримання орендної плати; право на повернення орендованої будівлі; право вимоги на дострокове припинення договору. Обов'язки орендодавця такі: передати майно орендарю за актом-приймання передачі; повідомити орендаря про права третіх осіб на будівлю; не перешкоджати орендарю користуватися майном оренди; переукладати договір оренди у разі реорганізації орендодавця; орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням поліпшень орендованого майна, що здійснює орендар; відшкодування вартості поліпшень орендованого майна тощо.

Правами орендаря за договором будівлі є: передача будівлі у суборенду (за згодою орендодавця); після спливу строку договору переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди будівлі на новий строк; майнові права на поліпшення будівлі; право вимоги на розірвання договору оренди будівлі тощо. До обов'язків орендаря відносяться: використання майна за призначенням, якщо це встановлено договором оренди; прийняття будівлі на свій баланс; сплата орендної плати; забезпечення збереження та утримання будівлі; забезпечення доступу орендодавця до майна з метою його контролю за використанням будівлі; здійснення поточного ремонту будівлі; повернення будівлі орендарю після закінчення строку договору оренди.

7. Доведено, що предмет договору оренди нежитлового приміщення залежно від розміщення цього об'єкта може поділятися на два типи: предмет договору нежитлового приміщення, розташованого у багатоквартирному будинку, та предмет договору оренди нежитлового приміщення, розміщеного у нежитловій будівлі. Такий поділ має вплив на визначення мети використання нежитлового приміщення. У багатоквартирному будинку мета використання нежитлового приміщення залежить від поверху його розташування та видів діяльності, що допускаються у багатоквартирному будинку. Щодо предмета договору оренди нежитлового приміщення в іншій нежитловій будівлі, то для нього вимога щодо мети використання нежитлового приміщення може і не висуватися, оскільки призначення нежитлового приміщення може визначатися самостійно сторонами.

Особливість предмета договору оренди нежитлового приміщення полягає у тому що: 1) до умов договору не включається правило щодо передачі земельної ділянки у користування, за виключенням випадку, коли нежитлове приміщення розташоване на першому поверсі будівлі і до нього прилягає земельна ділянка наймодавця; 2) умовами договору встановлюється призначення використання нежитлового приміщення, якщо у договорі оренди передбачається широке розуміння призначення об'єкта оренди (для діяльності визначеної статутом орендаря), то орендодавець не має право вимагати дострокового розірвання договору; 3) у договорі обов'язково встановлюється

обов'язок орендаря не пошкоджувати нежитлове приміщення; така поведінка не повинна мати ознак: а) системного руйнування приміщення; б) псування нежитлового приміщення.

8. Обґрунтовано розмежування будівлі та споруди як об'єктів договору оренди за такими характеристиками: 1) ці об'єкти є різними за своєю технічною конструкцією; 2) вони є різними за функціональним призначенням; 3) правова регламентація цих об'єктів є різною; 4) ці об'єкти виокремлюються в нормативно-правових джерелах.

Споруди можуть поділятися на два типи: постійні та тимчасові. Поділ споруд на тимчасові та постійні має вплив на предмет, строк, форму, умови договору оренди.

Тимчасова споруда – це споруда, що законно розміщена, без фундаментальної прив'язки до земельної ділянки, яка має тимчасовий характер та використовується для торгівельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності. Не всі тимчасові споруди можуть бути об'єктом оренди, зокрема огорожі, фасадні лінії.

9. Обґрунтовано такі пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства:

1) Запропоновано змінити назву § 4 глави 58 Книги V ЦК України з «Найму будівлі або іншої капітальної споруди» на «Найм будівлі, споруди, нежитлового приміщення».

2) Доповнити Закон України «Про автомобільні дороги» Розділом XII «Оренда автомобільних доріг», Розділ XII «Прикінцеві положення» Закону вважати Розділом XIII.

3) Запропоновано викласти статті 50-52 Закону України «Про автомобільні дороги» у такій редакції:

«Стаття 50. Поняття договору оренди автомобільної дороги.

Договір оренди автомобільної дороги – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві автомобільну дорогу у користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати автомобільну дорогу відповідно до умов договору та вимог законодавства.

Автомобільна дорога як об'єкт договору оренди є складним об'єктом цивільних прав, який включає систему споруд, спрямованих на забезпечення функціонування руху автомобільного транспорту, та має зв'язок із земельною ділянкою.

Стаття 51. Форма договору оренди автомобільної дороги.

Договір оренди автомобільної дороги укладається у письмовій формі. Якщо договір оренди автомобільної дороги укладається не менш як на три роки, він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Договір оренди автомобільної дороги, що є власністю держави, може укладатися за типовою формою, встановленою Кабінетом Міністрів України. При укладанні договору оренди автомобільної дороги, що належить до комунальної форми власності, типовий договір оренди автомобільної дороги може затверджуватися відповідним органом місцевого самоврядування.

Стаття 52. Умови договору оренди автомобільної дороги.

Істотними умовами договору оренди автомобільної дороги є: об'єкт оренди (назва, вид, розмір автомобільної дороги; вартість автомобільної дороги; види допоміжних споруд автомобільної дороги; стан автомобільної дороги; форма власності

та порядок користування землею, що знаходиться під автомобільною дорогою); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; утримання автомобільної дороги; контроль та нагляд за автомобільним рухом на орендованій автомобільній дорозі.

Сторони мають право доповнювати умови договору оренди іншими звичайними та/або додатковими умовами».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Морозова Ю. В. Договір аренди нежилых помещений, сооружений, зданий по украинському законодавству / Ю. В. Морозова // *Legea și viața*. – 2016. – № 12/3. – С. 78–81.

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

3. Морозова Ю. В. Проблеми визначення та характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Право і Безпека*. – 2017. – № 1 (64). – С. 103-109.

4. Морозова Ю. В. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Підприємство, господарство і право*. – 2017. – № 3. – С. 40-43.

5. Морозова Ю. В. Характеристика правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Вісник ХНУВД*. – 2017. – № 2 (77). – С. 189-193.

6. Морозова Ю. В. Момент укладання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 94-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента АН УРСР В. П. Маслова 19 лютого 2016 р. «Актуальні проблеми приватного права»*. – Х., 2016. – С. 185-189.

7. Морозова Ю. В. Особливості пролонгації договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвячений пам'яті О. А. Пушкіна (Харків, 27 травня 2016 р.)*. – Х. : ХНУВС, 2016. – С. 271-274.

8. Морозова Ю. В. Особливості цивільно-правового регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Юридична осінь : зб. тез доповідей та наук. повідомлень учасн. всеук. наук. конф. молодих учених (Харків, 15 листопада 2016 р.)*. – Х. : Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2016. – С. 93-95.

9. Морозова Ю. В. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // *Правові реформи в Україні: реалії сьогодення : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Харків, 14-15 квітня 2017 р.)*. – Х., 2017. – С. 163-165.

10. Морозова Ю. В. Генеза цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд / Ю. В. Морозова // Міжнародні та національні правові виміри забезпечення стабільності: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Львів, 14-15 квітня 2017 р.). – Львів, 2017. – С. 70-73.

АНОТАЦІЯ

Морозова Ю.В. Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд. – *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. – Івано-Франківський університет права імені Короля Данила Галицького, Івано-Франківськ, 2017.

Дисертація присвячена дослідженню теоретичних та практичних проблем цивільно-правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. За правовою природою виокремлено дві моделі договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд: 1) зобов'язальна модель, що співвідносить договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд виключно із зобов'язальним правом (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк до трьох років); 2) комплексна модель, що розглядає договір оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як комплексне утворення: зобов'язального та речового права (застосовується до цього договору, якщо він укладений на строк не менше трьох років).

Сформульовано визначення «капітальної споруди» у розумінні ЦК України як об'єкта, що має фундаментну прив'язку до земельної ділянки та відповідні будівельні характеристики, що надають можливість експлуатації об'єкта понад тридцять років. Запропоновано розглядати автомобільну дорогу як самостійний об'єкт договору оренди, що є складним об'єктом цивільних прав, який включає систему споруд, спрямованих на забезпечення функціонування руху автомобільного транспорту, та має зв'язок із земельною ділянкою. Визначено, що договір оренди автомобільних доріг є самостійним видом договору оренди споруд.

Здійснено окремий розгляд договорів оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд як джерел правового регулювання орендних відносин. Аргументовано положення щодо встановлення двох моделей предмету договору оренди будівлі, залежно від юридичної характеристики будівлі: 1) предмет договору оренди будівлі, що є простою річчю, 2) предмет договору оренди будівлі, що є складною річчю.

Аргументовано твердження, що юридична природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд є цивілістичною. Доведено, що індивідуально-правове регулювання цивільних правовідносин є широкою категорією, яка базується на рівності учасників, засадах цивільного законодавства, свободі волевиявлення та є проявом правотворчої діяльності учасників цивільних правовідносин і закріплюється у актах саморегулювання суб'єктів цивільних правовідносин (правочини, локальні акти підприємств тощо) та судових рішеннях, які мають індивідуальну спрямованість та ухвалюються у конкретній справі.

Ключові слова: цивільно-правове регулювання, оренда, будівля, нежитлові приміщення, споруди, нормативне регулювання, індивідуальне регулювання, договір, умови договору.

АННОТАЦІЯ

Морозова Ю.В. Гражданско-правовое регулирование аренды нежилых помещений, зданий и сооружений. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Ивано-Франковский университет права имени Короля Даниила Галицкого, Ивано-Франковск, 2017.

Диссертация посвящена исследованию теоретических и практических проблем гражданско-правового регулирования договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений. По правовой природе выделено две модели договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений: 1) обязывающая модель, соотносит договор аренды нежилых помещений, зданий, сооружений исключительно с обязательственным правом (применяется к этому договору, если он заключен до трех лет); 2) комплексная модель, рассматривает договор аренды нежилых помещений, зданий, сооружений как комплексное образование: обязательственного и вещного права (применяется к этому договору, если он заключен сроком до трех лет).

Сформулировано определение «капитального сооружения» в понимании ГК Украины как объекта, имеющего фундаментную привязку к земельному участку и соответствующие строительные характеристики, дающие возможность эксплуатации объекта сроком более тридцати лет. Предложено рассматривать автомобильную дорогу как самостоятельный объект договора аренды, который является сложным объектом гражданских прав, включая систему сооружений, направленных на обеспечение функционирования движения автомобильного транспорта, и имеющего связь с земельным участком. Определено, что договор аренды автомобильных дорог является самостоятельным видом договора аренды сооружений.

Аргументировано положение об установлении двух моделей предмета договора аренды здания в зависимости от юридической характеристики здания: 1) предмет договора аренды здания является простой вещью, 2) предмет договора аренды здания является сложной вещью.

Исследована позиция относительно разграничения понятия: здание, сооружение, нежилое помещение по цели использования и по стандартам строительства. При этом нежилое помещение является элементом более широкой категории – здания. Единственными признаками для здания, сооружения, нежилого помещения есть связь с земельным участком; они являются строительной конструкцией.

Аргументировано утверждение, что юридическая природа правового регулирования договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений является цивилистической, поскольку: 1) подробная правовая регламентация договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений установлена в Книге V Главы 58 ГК Украины, где выделен § 4 «Найм здания или другого капитального сооружения», в

отличие от Хозяйственного кодекса Украины; 2) при заключении договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений наступают последствия, имеющие исключительно цивилистическое значение (пользование нежилым помещением, зданием, сооружением). Пользование объектом всегда удовлетворяет частный интерес, несмотря на удовлетворение потребности субъекта в таком пользовании; 3) этот договор может самостоятельно порождать определенные последствия, не предусмотренные законодательством, и именно гражданское законодательство стимулирует такое положение порождаемых отношений; 4) при заключении договора аренды нежилых помещений, зданий, сооружений формируются горизонтальные-частные отношения.

Указано, что индивидуальное правовое регулирование гражданских правоотношений является широкой категорией, базирующейся на равенстве участников, принципах гражданского законодательства, свободе волеизъявления, выступающей проявлением правотворческой деятельности участников гражданских правоотношений и закрепляющейся в актах саморегулирования субъектов гражданских правоотношений (сделки, локальные акты предприятий и т.д.), и судебных решениях, имеющих индивидуальную направленность и выносимых по конкретным делам. Для индивидуально-правового регулирования свойственно: 1) формирование на принципах, определенных в ст. 3 ГК Украины; 2) существование в пределах определенного субъектного круга, определяется относительными гражданскими правоотношениями.

Обосновано мнение, что здание – это стандартизированная единая система строительных материалов в виде конкретной конструкции, предназначенной для проживания и деятельности человека (нежилые и жилые помещения), соответствующая требованиям надежности, назначения и срокам эксплуатации. Определено, что нежилое помещение является самостоятельным объектом арендных отношений. Техническими условиями самостоятельности нежилого помещения является его изолированность. Юридическими условиями самостоятельности нежилого помещения является его выделение в самостоятельную единицу недвижимого имущества и регистрация права собственности на него.

Ключевые слова: гражданско-правовое регулирование, аренда, здание, нежилые помещения, сооружения, нормативное регулирование, индивидуальное регулирование, договор, условия договора.

SUMMARY

Morozova Y. Civil legal regulation of leasing commercial premises and buildings. – On the rights of manuscript.

The thesis for the degree of candidate of legal sciences, specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; International Private Law. – Ivano-Frankivsk University of Law named after King Danylo Halytskyi, Ivano-Frankivsk, 2017.

This research focuses on theoretical and practical problems of legal regulation of civil lease commercial premises, buildings and structures. Established two models of the lease of non-residential premises, buildings, for the legal nature: 1) binding model that relates the

lease of non-residential premises, buildings, facilities solely for the Law of Obligations (applicable to this contract if he signed three years); 2) a comprehensive model that considers lease commercial premises, buildings, structures as complex formation, obligations and property law (applicable to this contract if concluded for a term not less than three years).

Formulated the definition of "capital structure" within the meaning of Civil Code of Ukraine as an object that has a foundation bind to land and related building characteristics that enable operation of the facility for more than thirty years. A highway considered independent object of the lease, which is a complex object of civil rights, which includes the system works to ensure the operation of road transport, and has a connection with the land.

It was determined that the lease of roads is a separate type of lease structures.

Improved provisions on separation laws that establish legal regulation of lease relations buildings, commercial premises divided into two groups: I. Laws subject to its regulation include property leases (direct regulation); II. Laws subject to its regulation does not include leases, but only in certain standards set the rules of the lease (collateral regulation).

Position argued for the establishment of two models subject of the lease of the building, depending on the legal characteristics of the building: 1) the subject of the lease of the building, which is a simple thing, 2) the subject of the lease of the building, which is a difficult thing.

Formulated provisions subject lease commercial premises can be viewed in two ways: 1) formal aspect provides an opportunity to consider the scope of the contract as a condition of the lease, which determines the characteristics of a particular non-residential premises that have an impact on the formation of rules of conduct for the parties to the contract, including address, the area, the state, the cost of non-residential premises; 2) defines the objective aspect of the subject of the contract as a specific non-residential premises on which there are rights and obligations of the parties.

Investigated the position on the delimitation of the concept, building, construction, non-residential premises for the purpose of using the standards and construction. This non-residential buildings is part of a broad category of building.

The current allegations that non-residential premises is an independent object lease. Specifications independence of non-residential premises is its isolation; Legal Terms independence non-residential premises is its separation into an independent unit of real property and registration of ownership.

The installed position, which feature built as rental property is that not all buildings can be the object of the lease as buildings that have no functional purpose is self-supporting elements separate independent objects such as land rent and / or and building.

Keywords: civil regulation, lease, building, non-residential, buildings, structures, regulation, individual regulation, contract terms and conditions.