

DOI 10.18524/2304-1587.2019.1(34).166127  
УДК 347.4

**М. Р. Лавриненко**

випускник аспірантури

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,

кафедра цивільно-правових дисциплін

вул. Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

## ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ, РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ ТА ФРАНЦІЇ

Статтю присвячено дослідженню особливостей укладення договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, Російській Федерації та Франції. Також звертається увага на новели французького законодавства, що стосуються укладення договору, у світлі реформи договірної права 2016 року.

**Ключові слова:** укладення договору найму (оренди) нерухомого майна, порядок укладення договору, оферта та акцепт.

**Постановка проблеми.** Цивільно-правовий договір (як підстава виникнення зобов'язання, юридичний факт (правочин) та правовий засіб регулювання суспільних відносин) є динамічним явищем, що проходить кілька стадій свого розвитку. При цьому, первинною та ключовою стадією є укладення договору.

Незважаючи на певну стабільність у правовому регулюванні договірних відносин, теоретики та практики продовжують працювати над актуальними проблемами договірної права, намагаючись удосконалити правові конструкції, у тому числі й щодо порядку укладення цивільно-правових договорів. Вагому роль у таких наукових пошуках відіграє досвід зарубіжних країн.

З огляду на вищезазначене, у цьому дослідженні планується здійснити порівняльно-правовий аналіз порядку укладення договору найму (оренди) нерухомого майна в українському, російському та французькому цивільному праві.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичну основу даного дослідження становлять праці українських, російських та французьких вчених, які вивчали проблеми договірної права, зокрема й щодо укладення договорів. До таких науковців належать: С. М. Бервено, С. О. Бородовський, В. В. Денисюк, В. В. Луць (представники України); М. І. Брагінський, В. В. Груздев, І. Б. Новицький, Є. Є. Шевченко (представники Російської Федерації); Y. Buffelan-Lanor, L. Jules De La Morandiere, Clement François (представники Франції).

Водночас, у працях вчених-цивілістів не приділялось окремої уваги питанню укладення договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України, Російської Федерації та Франції у порівняльно-правовому аспекті, що свідчить про актуальність цього дослідження.

**Метою статті** є з'ясування особливостей порядку укладення договору найму (оренди) нерухомого майна за цивільним законодавством України, Російської Федерації та Франції.

**Виклад основного матеріалу.** 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» [21, с. 289]. В українському та російському тлумачних словниках термін «процедура» з'явився шляхом запозичення його франкомовної трансформації – «procedure», що має таке ж значення [11, 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 [14, с. 63]; б) всяка тривала, послідовна справа, порядок, обряд [8, с. 526].

З юридичної точки зору поняття «процедура» розглядають як порядок, наступність, послідовність у вчиненні відповідних дій для досягнення певного результату [22, с. 185], або ж офіційно встановлений або прийнятий за звичаєм порядок, послідовність дій для здійснення або оформлення будь-яких справ [23, с. 470].

Отже, процедурою є офіційно визначений порядок вчинення певних дій.

Порядок дій при укладанні договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, Російській Федерації (далі – РФ) та Франції (після реформи договірних права 2016 року) [28] закріплено у нормах цивільного законодавства. Зокрема, 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» Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року (далі – ЦК України); положення Глави 28 «Укладення договору» Цивільного кодексу Російської Федерації (частина перша) від 30 листопада 1994 року (далі – ЦК РФ, частина перша), та Глави 34 «Загальні положення про оренду» Цивільного кодексу Російської Федерації (частина друга) від 26 січня 1996 року, далі – ЦК РФ (частина друга); норми Титулу III «Джерела зобов'язань» та Титулу VIII «Про договір найму» Книги Третьої «Про різні способи набуття права власності» Цивільного кодексу Франції від 21 березня 1804 року (далі – ЦК Франції).

Також у кожному конкретному випадку сторони повинні враховувати спеціальні положення цивільного законодавства України, РФ та Франції, 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 Главі 58 «Найм (оренда)», Главі 59 «Найм (оренда) житла» ЦК України, у нормах Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року, Житлового кодексу України від 30 червня 1983 року, у нормах спеціального Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року, Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 року та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року.

У Російській Федерації спеціальні положення про укладення договору найму (оренди) окремих видів нерухомого майна закріплені у параграфі 4

«Оренда будівель та споруд», параграфі 5 «Оренда підприємств» Глави 34 «Загальні положення про оренду» та у Главі 35 «Найм житлового приміщення» ЦК РФ (частина друга), у Земельному кодексі Російської Федерації від 25 жовтня 2001 року, у Федеральному Законі «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно» від 13 липня 2015 року.

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 «Про покращення відносин у сфері оренди та внесення змін до Закону 86-1290» від 6 липня 1989 року, Закону «Про доступ до житла та оновлення міст» від 26 березня 2014 року, Закону «Про перспективи сільського господарства, продовольства та лісового господарства» від 24 березня 2014 року та у положеннях Сільськогосподарського кодексу Франції від 1 грудня 1979 року.

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

Категорії «воля» і «волевиявлення» – це завжди індивідуальний психологічний процес кожного з учасників договору, який не може «зливатися» в одній дії різних осіб. 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» [12, с. 121-122].

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: обдумані дії та вираження її ззовні [3, с. 200].

Російський вчений І. Б. Новицький вважає, що у договорі відображається узгоджена воля сторін. Автор В. С. Єм розглядає укладення договору як єдиний вольовий акт, а науковець В. В. Груздев відзначає, що договір виникає як результат співпадіння воль. Певною мірою вищевикладені міркування були спростовані М. І. Брагінським, який писав, що немає необхідності протиставлення зазначених позицій (узгодженості волі, єдиного вольового акту чи співпадіння воль), оскільки з однієї сторони там, де є співпадіння волі сторін – акцентують увагу на сутності угоди, а з іншої сторони – там, де є єдиний вольовий акт, мова йде про надання договору зовнішньої форми [20, с. 3].

Цікаво, що французьке право не вживає термінів «співпадіння волі і волевиявлення». Замість цього французька доктрина говорить про взаємну згоду сторін здійснити операцію. Така згода є істотним елементом угоди в силу принципу автономії волі сторін. Цей принцип полягає в тому, що особи мають право здійснювати будь-які юридичні угоди, і ці угоди матимуть юридичну силу. Л. Жюлле де ла Морандьєр вказує, що «їх наслідки матимуть силу тому, що їх бажали особи, які вчинили угоду» [3, с. 201].

Таким чином, у цивільному праві України, РФ та Франції при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна важливим є процес формування волі та її відтворення в умовах договору як домовленості, що складається із зустрічно спрямованих і взаємоузгоджених волевиявлень сторін.

Не менш важливим при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна є *принцип свободи договору*, який полягає у вільному виборі сторін вступати в договір і визначати його зміст [15, ст. 1.1.].

Правові засади цього принципу містяться у статях 3, 6, 627 ЦК України. Так, статтею 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 [19, ст. 627].

Відповідно до статті 421 ЦК РФ (частина перша), громадяни та юридичні особи вільні в укладенні договору. Примушування до укладення договору не допускається, за винятком випадків, коли обов'язок укласти договір передбачений ЦК, законом або добровільно прийнятим зобов'язанням. Сторони можуть укласти договір як передбачений, так і не передбачений законом або іншими правовими актами, а також можуть укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів, передбачених законом або іншими правовими актами (змішаний договір). Умови договору визначаються на розсуд сторін, крім випадків, коли зміст відповідної умови передбачено законом чи іншими правовими актами [7, ст.ст. 421-422].

Починаючи з першої половини ХХ століття принцип свободи договору було нормативно закріплено у цивільних кодексах багатьох європейських країн, у тому числі й у Кодексі Наполеона.

Зокрема, ЦК Франції закріплював принцип свободи у ст. 1134, в якій йшлося, що угоди, укладені належним чином, мають силу закону для тих, хто їх уклав [4, с. 200]. Однак урядом Франції було ухвалено Постанову № 2016-131 від 10 лютого 2016 року «Про реформу договірного права, загальний режим та підтвердження зобов'язань» (далі – Постанова про реформу договірного права Франції), що відобразилось й на вищезазначеній статті [28]. А саме, попередня редакція ст. 1134 тепер з внесеними змінами закріплена у ст.ст. 1102-1104 ЦК Франції.

Нові правила, що набрали чинності з 1 жовтня 2016 року, змінили не стільки суть принципу свободи договору, положення про який відтворено майже дослівно, тільки із заміною слова «угоди» на «договори» у статті 1102: «Кожен має право укладати чи не укладати *договори*, вибирати свого контрагента і визначати зміст і форму договору в межах, встановлених законом», скільки розширили значення принципу добросовісності у договірному праві. Так, стаття 1104 ЦК Франції визначає, що договори повинні узгоджуватись, укладатись і виконуватись добросовісно, і це є імперативною нормою. Отже, нині 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 й вести переговори щодо його укладення, і як результат – добросовісно його укладати.

Насправді, більшість внесених змін до ЦК Франції стала лише законодавчим закріпленням судової практики у цій сфері.

Щодо цього, у юридичній літературі неодноразово зустрічались застереження про певне обмеження принципу свободи договору у цивільному праві [18, с. 147].

На нашу думку, можна виділити наступні елементи свободи договору в українському, російському та французькому цивільному праві: по-перше, сторони можуть укладати або не укладати договір; по-друге, мають вільний вибір контрагента; по-третє, визначають умови договору (у тому числі можливість укласти договір як передбачений, так і непередбачений законом, однак у межах чинного законодавства).

Особливу увагу варто звернути на положення ЦК Франції, що стосуються обов'язку розкриття інформації кожним учасником переговорів, що має визначальне значення для згоди інших учасників, та тієї, що стосується змісту договору [25, ст. 1112-1]. 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 та сусідів, або наміри щодо майбутнього розпорядження цим майном, що може вплинути на строк найму.

Важливість встановленого обов'язку щодо розкриття інформації на стадії переговорів підкреслюється введенням правила, що сторони не можуть ні обмежити його, ні звільнитись від цього обов'язку (абз. 5 ст. 1112-1 ФГК). Крім того, порушення обов'язку може стати підставою для визначення договору недійсним відповідно до статті 1130 ЦК Франції, тобто тоді, коли ненадання інформації свідчить про недосягнення сторонами згоди, оскільки присутні помилка та обман [13, с. 81-82].

Порядок укладення договору, на думку вітчизняного вченого С. М. Бервено, є визначеною законом системою дій учасників договірних відносин і важливою складовою частиною договірного права. Способами укладання договору є нормативно врегульована система здійснення суб'єктами дій, через які досягається вільне і взаємне узгодження волі сторін договору [1, с. 164-165].

Російський автор А. Г. Бикова вважає, що порядок укладення договору – це передбачені правовими нормами послідовність і способи оформлення договірних відносин, де способом є певного роду дії, за допомогою яких досягається взаємоузгодженість волі сторін [9, с. 306].

Автор погоджується та вважає найбільш повним визначенням порядку укладення цивільно-правового договору, яке наводить український цивіліст С. О. Бородовський: «Порядок укладення цивільно-правового договору слід розуміти як передбачену правовими нормами юридично-логічну послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, здійснену на основі дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [2, с. 184].

У договірному праві найбільш чітко проявляються диспозитивні начала, що стосується також і визначення кількості стадій договірного процесу. Разом з тим, у науковій літературі України, РФ та Франції можна зустріти різні погляди щодо переліку стадій укладення цивільно-правового договору. До прикладу, російські дослідники В. Г. Вердников та В. І. Скарго пропонують такі стадії укладення договору: 1) переддоговірні контакти сторін; 2) пропозиція укласти договір (оферта); 3) прийняття пропозиції укласти договір (акцепт); 4) вирішення переддоговірного спору [20, с. 6-7].



Дещо іншої позиції притримується російський науковець В. В. Вітрянський, який пропонує виділяти наступні стадії укладення договору: 1) переддоговірні контакти сторін (переговори); 2) оферта; 3) розгляд оферти; 4) акцепт оферти [5, с. 170].

Ідентично з попередньою точкою зору висловлюється український вчений В. В. Денисюк, який до стадій укладення договору відносить: 1) переддоговірні контакти сторін (переговори); 2) оферту; 3) розгляд оферти; 4) акцепт оферти [9, с. 306-307; 16, с. 7].

Французький науковець Клеман Франсуа стверджує, що формування цивільно-правового договору складається з таких стадій: 1) переговори; 2) оферта та прийняття; 3) пакт про переваги й односторонню обіцянку; 3) укладення договору в електронному вигляді (стосується не всіх договорів) [24].

Отже, у цивільному праві України, РФ та Франції ключовими стадіями укладення договору найму (оренди) нерухомого майна є оферта (пропозиція) та акцепт (прийняття).

Однак не менш цікавим, на наш погляд, є питання про переговори при укладенні договору та про переддоговірну відповідальність.

На міжнародному рівні правове регулювання відносин між сторонами майбутнього договору, що виникають на стадії переддоговірних контактів, містяться у положеннях Принципів міжнародних комерційних договорів від 01.01.1994 р. (Принципи 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 [9, с. 307].

Вагомим для цілей цього дослідження є також досвід РФ щодо регулювання переговорів при укладення договорів.

Так, Федеральним Законом від 08.03.2015 р. № 42-ФЗ «Про внесення змін в частину першу Цивільного кодексу Російської Федерації», ЦК РФ (частина перша) було доповнено статтею 434.1 «Переговори про укладення договору». Схоже до положень, відображених у вищенаведених Принципах, стаття 434.1 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. Однак вони повинні дотримуватись принципу добросовісності; не вступати у переговори у разі, якщо одна зі сторін явно немає наміру укладати 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 в ході переговорів [7].

Абсолютною новелою для французького цивільного права стала поява ст.ст. 1112-1112-2 щодо переддоговірної відповідальності при веденні переговорів (Підрозділ 1 «Переговори» Розділу I «Укладення договору» Титулу III «Джерела зобов'язання» ЦК Франції) [25]. До 16 лютого 2015 року мова про таку відповідальність уже активно велась у судових інстанціях. Так, французька судова практика свідчить про існування на стадії переговорів відповідальності, коли на сторони покладаються певні обов'язки вести себе чесно і добросовісно, тому, якщо контрагент вступає у переговори, не маючи серйозних намірів укласти договір, така поведінка в окремих випадках

може розцінюватись як делікт з обов'язком відшкодувати завдані збитки, однак винна поведінка сторони при переговорах має бути очевидною та безспірною. Наприклад, ще в 1972 році Касаційний суд Франції поклав на відповідача деліктну відповідальність за порушення принципу добросовісності на стадії переддоговірних відносин [20, с. 31].

Українське цивільне законодавство не містить спеціального положення про переддоговірну відповідальність на стадії переговорів, а чинна стаття 649 ЦК України про вирішення переддоговірних спорів носить формальний характер. Унаслідок цього існують певні ризики – недобросовісна поведінка однієї зі сторін на стадії переговорів – особливо, коли мова йде про укладення договорів найму (оренди) нерухомого майна. Зважаючи на досвід РФ та Франції, та з метою удосконалення цивільного законодавства України у частині укладення договорів, у тому числі й договору найму (оренди) нерухомого майна, вважаємо, що законодавцю необхідно закріпити у ЦК України статтю, яка б відповідала дійсності та сприяла якісним переговорам про укладення договору між сторонами, та закріпила переддоговірну відповідальність.

До 2016 року ЦК Франції не містив жодної статті про процес укладення договору, що свідчило про значний розрив із сучасним цивільним законодавством країн Європи, де у більшості всі стадії формування договору детально регламентовані законом. У нових нормах ЦК Франції про укладення договору знайшли своє місце правила про оферту і акцепт (ст. 1113-1122).

Отже, сьогодні у цивільному праві країн, що аналізуємо, договір найму (оренди) нерухомого майна укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною [19, ч. 2 ст. 638; 7, ч. 2 ст. 432; 25, ст. 1113]. Слід зазначити, що сторонами договору найму (оренди) нерухомого майна є орендодавець (наймодавець) та орендар (наймач). Відповідно, кожна зі сторін може бути ініціатором укладення договору найму (оренди) нерухомого майна, направивши пропозицію (оферту) іншій стороні.

Оферта (від лат. *offero* – пропоную) – це пропозиція укласти договір, яка містить всі його істотні умови [2, с. 62]

При укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ та Франції оферта обов'язково має містити: 1) істотні умови договору найму (оренди) нерухомого майна; 2) намір особи, яка зробила пропозицію укласти договір найму (оренди), вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття іншою стороною [19, ст. 641; 7, ст. 435; 25, ст. 1114].

Згідно з українським та російським законодавством, акцептом є відповідь сторони, якій адресована оферта, про її прийняття, що є згодою на укладення договору найму (оренди) нерухомого майна [19, ст. 642; 7, ст. 438]. За загальним правилом акцепт повинен бути повним та безумовним. Відповідно до статті 1118 ЦК Франції, акцепт – це прояв волі автора бути пов'язаним умовами пропозиції.

Відповідно до статті 205 ЦК України, правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі, при цьому сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом.

Втім, українське цивільне законодавство регламентує, що договори найму (оренди) нерухомого майна укладаються у письмовій формі [19, ч. 1 ст. 793, ч. 1 ст. 811; 17, ч. 1 ст. 14; 10, ст. 61, ст. 144, ст. 158].

Крім того, законодавство регламентує, що державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень підлягають: право постійного користування, право оренди (суборенди) земельної ділянки [17, ч. 5 ст. 6; 16, ст. 4]; 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 [16, ст. 4; 19, ст. 794]. Також договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню [19, ст. 793]. Нотаріальне посвідчення договору оренди землі є добровільним та може здійснюватися за бажанням однієї зі сторін договору [17, ст. 14].

За загальним правилом у цивільному праві РФ, договір оренди, що укладений на строк більше року, якщо хоча б одна зі сторін договору є юридичною особою, незалежно від строку, повинен бути укладений у письмовій формі. Це стосується, зокрема, договору оренди будівлі або споруди та договору найму житла [6, ст. 651, ст. 674].

Договір оренди нерухомого майна підлягає державній реєстрації [6, ст. 609]. А саме закон встановлює, що договір оренди будівлі або споруди та договір найму житла, укладені на строк не менше року, підлягають державній реєстрації в порядку, встановленому законом про реєстрацію прав на нерухоме майно [6, ст. 651, ст. 674].

На відміну від українського та російського цивільного права, французьке цивільне право передбачає укладення договору найму як у письмовій, так і в усній формі [25, ст. 1714].

Згідно зі ст. 1714 ЦК Франції, будинки та сільськогосподарське майно можна наймати в письмовій та усній формі, крім випадків, що стосуються 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 [26, ст. L 411-4] і підлягають обов'язковій реєстрації. Тільки після реєстрації договору оренди орендар отримує право на податкові пільги.

Водночас абз. 2 статті L 411-4 Сільського кодексу Франції закріплює можливість укладення цього договору і в усній формі [26].

В цілому, на відміну від України, де реєстрація договору оренди землі є обов'язковою, у Франції реєстрація може здійснюватися на добровільній основі [29, с. 15]. Однак у випадку укладення договору на строк, що перевищує 12 років, сторони повинні завірити договір оренди у нотаріуса [27].

**Висновки.** Таким чином, у цивільному праві України, РФ та Франції при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна важливим є процес формування волі та її відтворення в умовах договору як домовленості, що складається із зустрічно спрямованих і взаємоузгоджених волевиявлень сторін.

На нашу думку, вагомим з теоретичної та практичної точок зору є закріплення, внаслідок реформи договірної права 2016 року, у Цивільному кодексі Франції розділу, присвяченого порядку укладення цивільно-правових договорів.



Ключовими стадіями укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації та Франції є оферта (пропозиція) та акцепт (прийняття).

Вважаємо, що до особливостей укладення договору у французькому цивільному праві належить нормативне закріплення норм про обов'язок розкриття інформації кожним учасником переговорів, що має визначальне значення для згоди інших учасників та тієї, що стосується змісту договору.

Автор пропонує, зважаючи на досвід РФ та Франції, та з метою удосконалення цивільного законодавства України у частині укладення договорів, у тому числі й договору найму (оренди) нерухомого майна, закріпити у ЦК України статтю щодо переговорів про укладення договору та переддоговірної відповідальності сторін.

### Список літератури:

1. Бервено С. М. Проблеми договірної права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 392 с.
2. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Прикарпатський національний ун-т ім. Василя Стефаника. Івано-Франківськ, 2005. 211 с.
3. Вершинина Е. В., Стахеева Ю. А. Условия действительности сделки в России и Франции: сравнительно-правовой анализ. Вестник МГИМО-Университета. 2013. № 5. С. 197-207. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/usloviya-deystvitelnosti-sdelki-v-rossii-i-frantsii-sravnitelno-pravovoy-analiz> (дата звернення: 29.04.2019).
4. Гражданское право Франции. Перевод с французского. Т. 2 / Л. Жюлио де ла Морандьер; Пер., вступ. ст.: Флейшиц Е. А. М.: Иностран. лит., 1960. 728 с.
5. Гражданское право : учебник. Суханов Е. А. Т. 2. Полутом 1. М.: Бек, 1999. 704 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ. Официальный сайт компании «Консультант Плюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/)(дата обращения: 29.04.2019).
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. Официальный сайт компании «Консультант Плюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)(дата обращения: 29.04.2019).
8. Даль В. И. Толковый словарь живого великого русского языка: в 4 т. / В. И. Даль. М.: Рус. Яз., 1980. Т. 3. 588 с.
9. Денисюк В. В. Порядок укладення цивільно-правового договору. Актуальні проблеми держави і права. 2012. Вип. 64. С. 305-312. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ardp\\_2012\\_64\\_43](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ardp_2012_64_43) (дата звернення: 29.04.2019).
10. Житловий кодекс Української РСР: Закон УРСР від 30.06.1983 року № 5464-X. Відомості Верховної Ради. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.
11. Кузьменко О. В. Теоретичні засади адміністративного процесу: монографія. К.: Атіка, 2005. 352 с.
12. Луць В. В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. Приватне право. 2013. № 1. С. 118-128. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/prpr\\_2013\\_1\\_13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/prpr_2013_1_13) (дата звернення: 29.04.2019).
13. Маковская А. А. Реформа договорного права во Франции. Новые положения Гражданского кодекса Франции. Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 8. С. 76-101.
14. Новий тлумачний словник української мови: у 3-х т. (42000 слів). 2-ге вид., випр. К.: «Аконіт», 2005. Т. 3. 862 с.
15. Принципи міжнародних комерційних договорів (Принципи УНІДРУА) URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_920](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_920) (дата звернення: 29.04.2019).

16. 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.
17. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46–47. Ст. 280.
18. Цвайгерт К., Кетц Х. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права: В 2-х тт. Том I. Основы: Пер. с нем. М.: Междунар. отношения, 2000. 480 с.
19. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 29.04.2019).
20. Шевченко Е. Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 312 с.
21. Шкільний словник іншомовних слів / укладач О. Давидова. Тернопіль: Підручники і посібники, 2007. 432 с.
22. Юридична енциклопедія / ред. Ю. С. Шемшученко [та ін.]; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К.: «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 2003. Т. 5. 736 с.
23. Юридичні терміни: тлумачний словник / [В. Г. Гончаренко, П. П. Андрушко, Т. П. Базова та ін.]; за ред. В. Г. Гончаренка. К.: Либідь, 2003. 320 с.
24. François C. «Présentation de la nouvelle section 1 “La conclusion du contrat”, La réforme du droit des contrats présentée par l’IEJ de Paris 1. URL: <https://iej.univ-paris1.fr/openaccess/reforme-contrats/titre3/stitre1/chap2/sect1> (дата звернення: 29.04.2019).
25. Code civil of France 21.03.1804. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721> (дата звернення: 29.04.2019).
26. Code rural de la pêche maritime. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20080505> (Last accessed: 29.04.2019).
27. La forme du bail. URL: <http://www.modéf40.fr/Infos-pratiques/Statut-du-fermage/La-forme-du-bail> (date of access: 29.04.2019).
28. Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2016/2/10/JUSC1522466R/jo/texte> (date of access: 29.04.2019).
29. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. URL: <https://www.ceps.eu/publications/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries> (дата звернення: 29.04.2019).

*Стаття надійшла до редакції: 18.05.2019 р.*

**М. Р. Лавриненко**

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин  
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

**ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ)  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ  
УКРАИНЫ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФРАНЦИИ**

**Резюме**

Статья посвящена исследованию особенностей заключения договора найма (аренды) недвижимого имущества в Украине, Российской Федерации и Франции. Также обращается внимание на новеллы французского законодательства, касающиеся заключения договора, в свете реформы договорного права 2016 года.

**Ключевые слова:** заключение договора найма (аренды) недвижимого имущества, порядок заключения договора, оферта и акцепт.

**M. R. Lavrynenko**

Odesa I. I. Mechnikov National University,  
The Department of Civil Law Disciplines  
Frantsuzskiy Boulevard, 24/26, Odesa, 65058, Ukraine

**CHARACTERISTICS OF CONCLUSION OF A LEASE CONTRACT  
OF REAL ESTATE UNDER THE LAW OF UKRAINE,  
RUSSIAN FEDERATION AND FRANCE**

**Summary**

The article is devoted to the study of the peculiarities of the conclusion of a lease contract of real estate in Ukraine, Russian Federation and France. Also, attention is drawn to the stories of the French legislation relating to the conclusion of a treaty in the light of the reform of the contractual law of 2016.

**Key words:** conclusion of a lease contract of real estate, the order of conclusion of a contract, offer and acceptance.