

УДК 340.5+347.453.01

**М. Р. Матушак**

аспірантка

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,  
кафедра цивільно-правових дисциплін  
Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

## ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ПОНЯТТЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН

У статті здійснено порівняльно-правовий аналіз доктринальних та законодавчих підходів до визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН. Також наведено основні концептуальні засади до розуміння поняття договору у правових системах досліджуваних країн.

**Ключові слова:** поняття договору, поняття договору найму (оренди), поняття договору найму (оренди) нерухомого майна, нерухоме майно, цивільне право.

**Постановка проблеми.** Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу (далі — ЄС) та відповідність правової системи України критеріям, які висуває ЄС до держав, що мають намір вступити до нього, є однією з найважливіших умов для переходу на наступні стадії інтеграції, і, як результат — членства України в ЄС, що, в свою чергу, сьогодні є пріоритетним напрямом української зовнішньої політики.

У зв'язку з цим правильними є активізація та зростання значення аналізу окремих інститутів систем права зарубіжних країн.

Оскільки вихід України на міжнародну арену тільки посилюється, корисним з теоретичної та практичної точок зору є дослідження зобов'язального права, зокрема — договірної конструкції, що опосередковує відносини з передачі майна у тимчасове користування — договору найму (оренди) нерухомого майна. Незважаючи на те, що поняття договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, Російській Федерації, Франції та ФРН окремо виступало предметом дослідження деяких авторів, саме в зазначеному аспекті порівняльний аналіз не здійснювався, що свідчить про його доцільність.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питанням, які пов'язані з визначенням поняття договору найму (оренди) як у вітчизняному, так і у зарубіжному цивільному праві, приділяли увагу такі фахівці, як: В. В. Безбах, І. В. Бекленіщева, О. А. Беляневич, С. М. Бервено, Г. Дж. Берман, Т. В. Боднар, В. І. Борисова, М. І. Брагінський, С. М. Братусь, В. В. Вітрянський, О. В. Дзера, Д. В. Єлізаров, Т. О. Єрьомкіна, І. В. Жилінкова, О. С. Іоффе, І. С. Канзафарова, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, І. В. Новицький, І. В. Спасибо-Фатеева та інші.

**Постановка завдання.** Незважаючи на дослідженість багатьох аспектів згаданої теми, ефективність наукового пошуку не викликає сумнівів, адже сучасній науковій літературі бракує комплексних напрацювань, присвячених згаданій проблемі, а практиці — корисних правотворчих запозичень та правозастосовних рішень, у зв'язку з чим маємо на меті здійснити вивчення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН.

**Виклад основних положень.** Перш ніж перейти до визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна, варто визначитись із концепціями щодо загального поняття договору у цивільному праві досліджуваних країн.

Договір є однією з найдавніших юридичних конструкцій, якій приділялось багато уваги ще античними мислителями. Так, Демосфен та Платон висловлювались: «*Nosa an tis hekon heeros hetero homologue kuria eina*» («Про що один з другим добровільно домовились, те й панує»), «*Ha d'an hekon hekoti homologess phasim hoi poleos basileis — nomoi, dikania einai*» («Те, з приводу чого один з іншим дійшли згоди, і є правом, так кажуть царі держави — закони») [1, с. 331].

Часто для визначення різного роду угод римськими юристами вживалися вирази: *conventio*, *pactio* (*pactum*), *contractus*, які мали однаковий зміст [2, с. 15].

Г. Дж. Берман правильно відзначає: «Римське право Юстиніана не містило навіть загального поняття договору; воно розглядало окремі види договорів, так що будь-яка угода, яка не потрапляла в перелічені в законі види договорів, вважалась «*ipso facto*» — не договором [3, с. 49].

Незважаючи на те, що римське право не могло похвалитись фундаментальним визначенням поняття договору, та все ж саме в цей період договір вперше отримує підставу своєї юридичної сили та обов'язковості.

Сьогодні загальноприйнятою є полісемія до розуміння поняття договору у цивільному праві, що підтверджується численними напрацюваннями авторів.

Відомий російський цивіліст М. І. Брагінський вказує, що в одному випадку договори належать до того різновиду юридичних фактів, який іменується «*сделками*» (в українському праві — *правочинами*; *курсив мій.* — М. М.), в іншому — «*матір договору — домовленість*». При цьому автор не пояснює, в чому полягає різниця між цими двома термінами, а лише звертає увагу на те, що в римському праві поняття договору включало дві його неодмінні ознаки: домовленість (*convention, consensus*) та її підставу у вигляді певної мети (*causa*) [4, с. 13–14].

Сьогодні більшість вчених-цивілістів розглядають договір як домовленість між двома або більше особами, яка в одному випадку породжує виникнення цивільних прав та обов'язків — В. В. Безбах [5, с. 224], С. М. Братусь [6, с. 48], в іншому — встановлення, зміну чи припинення прав та обов'язків — О. С. Іоффе [7, с. 26], О. Ю. Кабалкін [8, с. 437].

Договір, як і будь-яке інше правове явище, має соціальну сутність, під якою, за визначенням П. М. Рабіновича, слід розуміти здатність правового явища слугувати засобом задоволення потреб суб'єктів [9, с. 3].

Французький вчений-цивіліст Л. Жюлью де ла Моранд'єр про договір зазначав: «Договором є тільки угода, спрямована на виникнення одного або кількох зобов'язань. Погодження воль, що мають на меті не виникнення, а зміну або припинення будь-якого права, будуть угодою, але не договором» [10, с. 200].

Абсолютно ідентичними є законодавчі визначення поняття договору відповідно до п. 1 ст. 626 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) та п. 1 ст. 420 Цивільного кодексу Російської Федерації (далі — ЦК РФ): «Договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків» [11, ст. 626; 12, ст. 420].

Цікавим є те, що Німецьке цивільне укладення (Bürgerliches Gesetzbuch, далі — BGB) не містить прямо закріпленого визначення, однак із трактування його положень стає зрозумілим, що договір розглядається як домовленість двох або більше сторін, що спрямована на встановлення, зміну або припинення зобов'язання [13, § 305].

Зазначені визначення певною мірою відрізняються від усталеного поняття договору у французькому цивільному праві.

Так, згідно зі ст. 1101 Французького цивільного кодексу (далі — ФЦК), договір — це узгодження, за допомогою якого одна або кілька осіб зобов'язується перед іншою особою дати будь-що, зробити будь-що або не робити будь-чого [14, с. 433]. У наведеному визначенні простежуються елементи угоди та елементи, притаманні зобов'язанню.

В. В. Луць поєднує кілька підходів. Договір, на його думку, є дво- або багатостороння угода, але водночас вважає припустимим розглядати договір як цивільні правовідносини (зобов'язання), що виникли з договору як юридичного факту, або правовий документ, яким зафіксовано виникнення договірної зобов'язання з волі його учасників [15, с. 27–28].

Заслужує на підтримку підхід В. І. Борисової, яка наголошує, що загальноживаних значень терміна «договір» — три: договір як правочин — різновид юридичного факту, що є підставою виникнення цивільних прав та обов'язків; договір — договірне зобов'язання (правовідношення, породжуване укладеним договором); а також документ, у якому закріплюється (фіксується) факт встановлення між сторонами зобов'язального правовідношення [16, с. 135–136]. Ідею договору як юридичного факту підтримує І. В. Спасибо-Фатєєва [17, с. 613].

Зважаючи на викладене, можемо говорити про те, що сьогодні договір у цивільному праві досліджуваних країн розглядається як: юридичний факт, правовідношення (договірне зобов'язання), правовий засіб регулювання суспільних відносин або документ.

На етапі аналізу розуміння договору у цивільному праві досліджуваних країн варто вказати на напрацювання російського вченого І. В. Бекленіцевої. На нашу думку, саме вона найбільш влучно охарактеризувала весь спектр основних концепцій щодо розуміння цивільно-правового договору у сучасній світовій цивільно-правовій доктрині. Так, автор виділяє класичний та некласичний підходи до розуміння цивільно-правового договору.

До першого відносить «угодницьку теорію» (консенсуальну) (договір — це угода сторін про встановлення, зміну чи припинення прав та обов'язків) та «зобов'язальницьку теорію» (договір отожднюється з договірними зобов'язаннями) — притаманні для романо-германської правової сім'ї, у тому числі й для країн, що досліджуються в рамках цієї статті. Другий підхід включає розуміння договору як обіцянки або набору обіцянок, на які може покластись контрагент — «теорія обіцянки (promise)». Такий підхід притаманний для англосаксонської правової сім'ї, наприклад, прова Великої Британії, США. Також, виходячи з традиційної дихотомії — поділу всієї системи зобов'язань на зобов'язання договірні та зобов'язання деліктні, виділяє «деліктний підхід», і останній — «інтеграційний підхід», що комплексно включає в себе ідеї попередніх (договір — це угода двох або більше сторін або обіцянка однієї сторони, на яку розраховувала інша сторона, спрямована на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків) [2, с. 175].

Теоретичне викладення результатів дослідження щодо розуміння поняття договору у цивільному праві дозволяє перейти до безпосереднього аналізу поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН.

Так, сьогодні ст. 759 Глави 58 ЦК України закріплює дефініцію договору найму (оренди), відповідно до якої за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [11, ст. 759].

Варто звернути увагу на те, що визначення поняття цього договору фактично не змінилось та зберегло притаманні йому риси ще з часів ЦК УРСР 1963 р., де у ст. 256 зазначалось: «За договором майнового найму наймодавець зобов'язується *надати* наймачеві майно *у тимчасове користування за плату*» [18, ст. 256].

Окрім ЦК України, в залежності від сфери регулювання, поняття договору найму (оренди) регламентується й іншими нормативно-правовими актами. Так, відповідно до ч. 1 ст. 283 ГК України, за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [19, ст. 283]. Згідно з ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [20] та ст. 1 Закону України «Про оренду землі» під орендою розуміють засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [21]. Як бачимо, сьогодні законодавець фактично вказує на однаковість понять вищезазначеного договору, а також вирішує й проблему застосування термінів «найм» та «оренда», прирівнявши їх на рівні ЦК.

Однак у жодному із досліджених нормативно-правових актів ми не простежуємо окремого поняття договору найму (оренди) нерухомого майна.

З аналізу положень ЦК України, за критерієм предмету договору оренди, стає зрозумілим, що до договорів найму (оренди) нерухомого майна відносяться: найм (оренда) *землі* (а також об'єктів, що розташовані на ній,

переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення), найм *будівлі та іншої капітальної споруди*, найм *повітряного, морського, річкового судна, космічних об'єктів* тощо. Цивільний кодекс також зазначає, що нерухомими можуть визначатись і ті речі, які підлягають державній реєстрації (ст. 181 ЦК). Окремою главою здійснюється правове регулювання *найму житла* (Глава 59 ЦК), що є також нерухожим майном.

Зважаючи на те, що переважна більшість видів договору найму (оренди) укладається стосовно нерухомих речей, як нам видається, доцільним було б виокремити підгрупу договорів найму (оренди) нерухомого майна на рівні ЦК України та закріпити визначення поняття договорів найму (оренди) нерухомого майна.

Чинний ЦК РФ під договором оренди (майнового найму) закріплює договір, за яким орендодавець (наймодавець) зобов'язується надати орендарю (наймачу) майно за плату в тимчасове *володіння і користування або у тимчасове користування* [12, ст. 606]. Поняття «найм» та «оренда», як і у цивільному праві України, розуміють як тотожні.

Порівнюючи вищезазначену норму ЦК РФ з ч. 1 ст. 759 ЦК України, варто зазначити, що в окремих випадках за договором найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України у наймача (орендаря) виникає, окрім *права користування, й право володіння* предметом оренди, незважаючи на відсутність закріплення останнього у понятті згідно з ч. 1 ст. 759 ЦК України. Так, наприклад, у Рішенні Горностаївського районного суду Херсонської області по справі № № 2–21/11 від 28.01.2011 р. про дострокове розірвання договору оренди землі суд у мотивувальній частині наводить норми, що прямо вказують про передачу *землі за договором оренди у володіння та користування* [22].

Однак право користування може передаватись й самостійно, наприклад, при укладенні договору оренди футбольного поля для проведення гри або ж оренди частини приміщення для розміщення музичних інструментів. У Постанові від 18.12.2010 р. по справі № 46/389 Київський апеляційний господарський суд визнав, що за договором оренди даху адміністративної будівлі для розміщення та зберігання базової станції ретранслятора рухомого (мобільного) зв'язку у наймача виникає лише право користування [23].

На противагу вищезазначеному, BGB встановлює розмежування договорів найму та договорів оренди. Так, § 535 закріплює, що за договором найму наймодавець зобов'язується надати наймачу річ у тимчасове користування. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату. А § 581 BGB встановлює, що за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди користування орендованим предметом та право споживання його плодів, якщо останні можуть бути віднесені до доходу, який отримується при належному веденні господарства. Орендар зобов'язаний вносити орендодавцю обумовлену орендну плату. До оренди, окрім оренди землі, застосовуються положення про найм, якщо з § 582–584 не впливає інше [24, с. 130]. Отож принципова відмінність між договором оренди та найму у німецькому цивільному праві поля-

гає у можливості отримувати та споживати з орендованого майна доходи, що свідчить про підприємницькі цілі такого договору.

У ході дослідження чинного законодавства РФ в галузі орендних правовідносин, як і в Україні, не було виявлено визначення поняття договору оренди нерухомого майна.

Однак цікавим видається той факт, що § 7 Глави 30 ЦК РФ в якості окремого виду договору виділяє договір купівлі-продажу нерухомості [12, ст. 549].

Оцінюючи таке законодавче рішення, на нашу думку, цілком можливим виявляється виділення окремої підгрупи договорів найму нерухомого майна у цивільному праві як РФ, так і України.

У французькому цивільному праві існують два види договору найму: найм речей та найм робіт.

Стаття 1709 ФЦК передбачає, що *найм речей* — це договір, за яким одна зі сторін зобов'язується надати у користування іншій стороні речі на визначений час і за визначену плату, яку остання зобов'язується їй оплатити [14].

ФЦК також не містить окремого поняття договору найму нерухомого майна, однак фактично всі статті Глави II присвячені правовому регулюванню найму нерухомого майна, і вважається, що вони також застосовуються й до найму рухомого майна, наскільки вони сумісні з природою цих речей [14, с. 581; 25, с. 115].

**Висновки.** У результаті проведеного аналізу можна зробити висновок, що договір у країнах романо-германської правової сім'ї розуміють як юридичний факт, правовідношення (договірне зобов'язання), правовий засіб регулювання суспільних відносин або документ.

Окрім цього, з викладеного вище зрозумілим є те, що у цивільних кодексах України, РФ, Франції та ФРН не передбачено окремого поняття договору найму (оренди) нерухомого майна.

Однак беззаперечним є той факт, що переважна більшість видів договору найму (оренди) укладається стосовно нерухомих речей, і сьогодні є реальні підстави для виділення окремої підгрупи договорів найму (оренди) нерухомого майна, що входять до складу групи договорів про передачу майна у користування, на рівні ЦК України та закріплення їх поняття.

У зв'язку з цим пропонуємо внести зміни до Глави 58 чинного ЦК України шляхом виокремлення у ній підгрупи *договорів найму (оренди) нерухомого майна та закріплення поняття таких договорів в наступній редакції*: «Договір найму (оренди) нерухомого майна — це договір, за яким одна сторона — наймодавець (власник або уповноважена ним особа) зобов'язується надати іншій стороні — наймачеві за плату в тимчасове володіння і користування або користування земельну ділянку або об'єкт, який настільки міцно пов'язаний із землею, що переміщення його є неможливим без його знецінення та зміни його призначення, або інші об'єкти, на які законом поширюється режим нерухомої речі».



## Список літератури

1. Римское частное право [Текст] : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Петерского. — М. : ИКД «Зерцало-М», 2012. — 560 с.
2. Бекленищева И. В. Гражданско-правовой договор: классическая традиция и современные тенденции [Текст] / И. В. Бекленищева. — М. : Статут, 2006. — 204 с.
3. Берман Г. Дж. Западная традиция права: эпоха формирования [Текст] / Г. Дж. Берман. — М., 1998. — 624 с.
4. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения [Текст] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М.: Статут, 1997. — 682 с.
5. Безбах В. В. Советское гражданское право [Текст] / В. В. Безбах. — М. : Наука, 1989. — 336 с.
6. Братусь С. Н. Принципы советского гражданского права [Текст] / С. Н. Братусь // Правоведение. — 1960. — № 1. — С. 47–52.
7. Иоффе О. С. Обязательственное право [Текст] / О. С. Иоффе. — М. : Юрид. лит., 1975. — 880 с.
8. Советское гражданское право [Текст] / под ред. В. А. Рясенцева. — М. : Юрид. лит., 1975. — Т. 1. — 558 с.
9. Рабинович П. Соціальна сутність прав людини (у світлі потребового підходу) [Текст] / П. Рабинович // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XI регіональної наук.-практ. конф., 3–4 лютого 2005 р. — Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2005. — С. 3–5.
10. Гражданское право Франции [Текст] : пер. с франц. / Л. Жюллио де ла Морандьер; пер., вступ. ст. Флейшиц Е. А. — М. : Иностран. лит., 1960. — Т. 2. — 728 с.
11. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
12. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 № 146-ФЗ (Часть вторая) [Электронный ресурс] // Консультант плюс [сайт]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4\\_17.html](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_17.html) — Название с экрана.
13. Германское гражданское уложение [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> — Название с экрана.
14. Французский гражданский кодекс [Текст] : учеб.-практич. комментарий. — М. : Проспект, 2008. — 752 с.
15. Зобов'язальне право: теорія і практика [Текст] : навч. посіб. для студентів юрид. вузів і фак. ун-тів / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та ін. ; за заг. ред. О. В. Дзери. — К. : Юрінком Інтер, 1998. — 912 с.
16. Цивільне право України [Текст] : підручник : у 2 т. / Борисова В. І. (кер. авт. кол.) та ін. — Х. : Право, 2011. — Т. 2. — 816 с.
17. Спасибо-Фатеева І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. / І. В. Спасибо-Фатеева. — Х. : Золоті сторінки, 2012. — 696 с.
18. Цивільний Кодекс УРСР від 18.07.1963 р. № 1540-VI [Електронний ресурс] / Верховна Рада УРСР. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1540-06> — Назва з екрану.
19. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 18, 19–20, 21–22. — Ст. 144.
20. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46–47. — Ст. 280.
21. Про оренду державного та комунального майна : Закон України 10.04.1992 р. № 2269-XII [Текст] // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 30. — Ст. 416.
22. Рішення Горностаївського районного суду Херсонської області від 28.01.2011 р. по справі № 2–21/11 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9717620> — Назва з екрану.
23. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 18.12.2010 р. по справі № 46/389 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12852425> — Назва з екрану.
24. Германское право. Часть I. Гражданское уложение [Текст] : пер. с нем. — М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1996. — 552 с. — (Серия : Современное зарубежное и международное частное право).

25. Постанова Апеляційного суду Київської області № 22-ц-1616/11 від 14.02.2011 р. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14961401> — Назва з екрану.
26. Гражданское право Франции [Текст] : пер. с франц. / Л. Жюллио де ла Морандьер; пер., вступ. ст. Флейшиц Е. А. — М. : Иностран. лит., 1961. — Т. 3. — 748 с.

*Стаття надійшла до редакції 14.10.2015*

**М. Р. Матушчак**

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

**СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ, РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ФРАНЦИИ И ФРГ**

**Резюме**

В статье осуществлен сравнительно-правовой анализ доктринальных и законодательных подходов к определению понятия договора найма (аренды) недвижимого имущества в гражданском праве Украины, Российской Федерации, Франции и ФРГ. Также приведены главные концептуальные основы к пониманию понятия договора в правовых системах исследуемых стран.

**Ключевые слова:** понятие договора, понятие договора найма (аренды), понятие договора найма (аренды) недвижимого имущества, недвижимое имущество, гражданское право.

**M. R. Matushchak**

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

**COMPARATIVE LEGAL DESCRIPTION THE CONCEPT OF RENT CONTRACT REAL ESTATE IN CIVIL LAW IN UKRAINE, RUSSIAN FEDERATION, FRANCE AND GERMANY**

**Summary**

This article provides a comparative legal analysis of the doctrinal and legislative approaches to the definition of contract of rent real estate in civil law Ukraine, Russia Federation, France and Germany. There are major conceptual basis for understanding the concept of contract in the legal systems of the countries surveyed.

**Key words:** concept of contract, concept of the contract of rent, concept of the contract of rent real estate, real estate, civil law.