

5. Яворська О. С. Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: навчальний посібник. Київ: Атіка, 2008. 256 с.

6. Кучер В. О. Непорушність права власності за цивільним законодавством України. URL: <http://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/2400/1/%D0%9A%D1%83%D1%87%D0%B5%D1%80.pdf>

7. Добрев М. В. Конституційне право людини і громадянина володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02. Ужгород, 2021. 22 с.

*Труфанова Юлія Володимирівна*  
*доцент кафедри цивільного права і процесу, к.ю.н*

## **ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗА НАЦІОНАЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ І ПРАВОМ ОКРЕМИХ КРАЇН ЄС: ОКРЕМІ АСПЕКТИ**

З часу підписання Україною Угоди про асоціацію з ЄС багато науковців звернули увагу на проблеми гармонізації законодавства України із законодавством ЄС, адже одним із важливих напрямів удосконалення законодавства є імплементація досвіду правового регулювання країн ЄС.

Визначення терміну «гармонізація» в українському законодавстві не існує, тому в цілому зближення правової системи України з європейським правом може відбуватися через адаптацію, уніфікацію права та імплементацію.

Належне використання досвіду держав – членів ЄС спрямоване виключно на вдосконалення дії принципів верховенства права та доступності правосуддя. Разом з тим, активні дії щодо гармонізації українського законодавства до законодавства ЄС виявили те, що українське законодавство перебуває в суперечливому стані та потребує перш за все міжсистемної та внутрішньоструктурної гармонізації.

Значний вклад у дослідження питання уніфікації та гармонізації регулювання цивільно-правових договорів у ЄС внесли такі відомі вчені, як С. М. Бервено, С. О. Бородовський, В. В. Денисюк, В. В. Луць (представники України), Y. Buffelan-Lanor, L. Jules De La Morandiere, Clement Franzois та інші вітчизняні та зарубіжні вчені.

Вважаємо за доцільне зробити короткий аналіз урегулювання даних питань у законодавстві країн – учасників ЄС. Так, порядок укладення договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні та Франції (після реформи договірної права 2016 року) 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); норми Титулу III «Джерела зобов'язань» та Титулу VIII «Про договір найму» Книги Третьої «Про різні способи набуття права власності» Цивільного кодексу Франції (далі - ЦК Франції).

В українському, французькому та німецькому цивільних кодексах не передбачено визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна, однак закріплено поняття договору найму (оренди). Так, ст. 759 Глави 58 ЦК України закріплює визначення поняття договору найму (оренди): «За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк» [1].

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

Проаналізувавши положення Цивільного і Господарського кодексів України, доречно підтримати наукову позицію про те, що на сутність відносин тимчасового користування майном не позначається сфера користування майном (задоволення побутових потреб чи здійснення підприємницької діяльності). З огляду на це немає підстав виокремлювати договір оренди, як окремий вид договорів, за якими майно передається у користування, а поняття «найм» і «оренда» необхідно застосовувати як синонімічні слова [2].

Поділяємо пропозицію М. Лавриненко щодо визначення поняття оренди – «орендою є правовідносини, що виникають на підставі договору, за яким орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк» [3, с.182].

У порівнянні з цивільним правом України, у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежує договір найму та договір оренди, про що свідчать § 535 та § 581 Німецького Цивільного Укладання (далі НЦК) [4]. Так, у § 535 регламентовано, що за договором найму 54 («Mietvertrag») наймодавець зобов'язується надати наймачу у користування річ на строк найму. Наймодавець зобов'язаний передати наймачу річ у стані, придатному для користування відповідно до умов договору, і підтримувати її у такому стані протягом строку найму. Він зобов'язаний нести обтяження переданої в найм речі. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату. Поряд із цим § 581 НЦК встановлює, що за договором оренди («Pachtvertrag») орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди користування орендованим предметом та право споживання його плодів, якщо останні можуть бути віднесені до доходу, який отримується при належному веденні господарства. Орендар зобов'язаний вносити орендодавцю обумовлену орендну плату. До оренди, окрім оренди землі, відповідно застосовуються положення про найм, якщо з §§ 582-584 не впливає інше.

Отже, принципова відмінність між договором оренди та договором найму у німецькому цивільному праві полягає не тільки у їх термінологічному

позначенні, а й у тому, що у порівнянні з договором найму, за договором оренди орендар може користуватись майном та споживати його доходи, що свідчить про підприємницькі цілі такого договору.

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

Оскільки у цивільних кодексах України, Франції та ФРН не міститься чіткого та повного переліку істотних умов договору найму (оренди) нерухомого майна (за винятком окремих положень цих кодексів), то їх перелік слід з'ясувати, зважаючи на зміст норм права, що закріплені як у зазначених кодексах, так і у спеціальних нормативно-правових актах, які врегульовують окремі види вказаних договорів. Такі норми, наприклад, містяться у Главі 58 «Найм (оренда)» та Главі 59 «Найм (оренда) житла» ЦК України.

Щодо інших нормативно-правових актів, то, наприклад, у ч. 1 ст. 284 ГК України закріплено такі істотні умови договору оренди: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу [5].

У юридичній літературі зустрічаються твердження, що оскільки ЦК України допускає обставини, за яких сторони можуть не визначати строк договору та розмір плати за користування майном у тексті договору найму (оренди), то вказані умови не є істотними. Проте, як вірно зазначає М. М. Мороз, сам цей факт «не дає підстави вважати, що зазначені умови не є істотними. Положення ЦК України містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо у договорі» [6].

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

У Франції до істотних умов договору найму належать умови про річ та ціну [7, с. 581]. Особливу роль у цивільному праві Франції при укладенні договорів відіграють вимоги, необхідні для визнання договору дійсним. Так, до реформи договірної права Франції 2016 року ст. 1108 ЦК Франції називала чотири умови, за дотримання яких договір вважався дійсним, а саме: 1) згода сторони, що приймає на себе зобов'язання; 2) її здатність укласти договір; 3) визначення предмету, що утворює зміст зобов'язання; 4) законна підстава зобов'язання.

Дослідник німецького цивільного права О. Немцов вважає, що у Німеччині до істотних умов договору оренди нерухомості (Immobilienmietvertrag) належать умови про сторони договору, предмет договору, предмет нерухомості (об'єкт), що передається в оренду, строк, а також розмір орендної плати [8, с. 101].

На відміну від ЦК України, у НЦК відсутні норми про істотні умови договору. Проте, після реформи зобов'язального права 2002 року до НЦК було включено норми Закону «Про загальні умови укладення угод» від 9 грудня 1976 року (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, AGBG). Вони відображені у §§ 305-310 НЦК та регламентують можливість сторін укладати договори на підставі загальних умов укладення [4, с. 97].

Зупинимось більш детально на аналізі таких істотних умов договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Франції та ФРН, як предмет договору, строк та оплата за користування майном. Обов'язковою істотною умовою для договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, Франції та ФРН є його предмет (ст. 759 ЦК України, ст. 1709 ЦК Франції, § 535, § 581 НЦК). З дореволюційних часів склався традиційний підхід до розуміння предмету договору як дії. У сучасній договірній практиці країн, право яких вивчається, часто виникають спори щодо розуміння предмета договору (які конкретно умови визначають даний предмет), оскільки у національному законодавстві це питання не знайшло чіткого закріплення. Акти міжнародної уніфікації договірної права використовують у зазначених цілях оціночні критерії: ст. II.-4:103 Модельних правил вказує на необхідність «достатньої визначеності» умов договору для визнання його укладеним, а ст. 2.1.2 Принципів міжнародних комерційних договорів (UNIDROIT) від 1 січня 1994 року (далі – Принципи УНІДРУА) говорить про необхідність «достатньої визначеності» змісту оферти [9].

Поняття предмету договору найму, за визначенням В. В. Вітрянського, не варто зводити тільки до майна, яке передається в оренду. Предмет договору, а точніше предмет зобов'язання, що витікає із договору оренди, є дією, яку повинна вчинити зобов'язана сторона. Крім того, автор зазначає, що предмет договору оренди включає в себе два роди об'єктів: перший – це відповідні дії зобов'язаних осіб, а роль об'єкта другого роду відіграє майно, яке в результаті таких дій передається у володіння та користування орендарю, а після закінчення строку оренди повертається орендодавцю. Схожої думки притримується у своїй праці й І. В. Борщевський [10, с. 41].

На нашу думку, предмет договору є істотною умовою будь-якого цивільно-правового договору є його предмет. Предметом договору найму є неспоживча річ, визначена індивідуальними ознаками та майнові права.

Втім, індивідуальна визначеність і неспоживчість не єдині критерії, яким повинна відповідати річ, щоб бути предметом договору найму (оренди). Йдеться про обігову здатність речі. Вилучені з цивільного обігу речі не можуть бути предметом договору найму, навіть якщо вони індивідуально визначені та неспоживчі. Водночас, заборона щодо передачі у користування окремих видів майна встановлена в окремих законодавчих актах, що регулюють відносини

найму: ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» містить перелік державного майна, яке не може бути об'єктом оренди; ч. 1 ст. 28 Закону України «Про поховання та похоронну справу» від 10.07.2003 р. № 1102-XIV заборонено передавати в оренду землі комунальної власності, на яких розташовано місця поховання; ч. 2 ст. 3 Закону України «Про фінансовий лізинг» від 11.12.2003 р. № 1381-IV передбачено заборону на передання в лізинг земельних ділянок та інших природних об'єктів, єдиних майнових комплексів підприємств та їх відокремлених структурних підрозділів [2].

З огляду на зазначені норми та ст. 1709 ЦК Франції, під предметом договору найму нерухомого майна у цивільному праві Франції, слід розуміти зобов'язання з надання у користування речі, а також річ, що перебуває у цивільному обороті та визначена родовими ознаками. Предметом договору найму у ФРН, згідно з § 535 НЦК, може бути річ, а саме тілесна (§ 90 НЦК), або її частина, якщо вона придатна для використання. Речі можуть бути рухомими або нерухомими. Що стосується договору оренди, то зважаючи на зміст § 581 НЦК, у відносинах оренди основна увага приділяється не користуванню, а скоріше отриманню доходів (плодів) орендарем (від користування річчю).

За загальним правилом, відповідно до ст. 763 ЦК України, строк договору найму (оренди) визначається сторонами у договорі. Разом з тим, сторони можуть визначити як конкретний строк найму (оренди), так і укласти його на невизначений строк. У будь-якому разі, якщо строк найму не встановлений у тексті договору найму, останній вважається укладеним на невизначений строк. Відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України, кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це іншу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. При цьому, договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк.

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

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

Враховуючи те, що договір оренди у німецькому праві має на меті отримання прибутку (підприємницькі цілі), цікавими для вивчення є положення § 595 НЦК про продовження таких орендних правовідносин. Орендар може

вимагати від орендодавця продовження орендних правовідносин, а саме якщо: 1) орендоване підприємство становить економічну основу існування орендаря; 2) орендар земельної ділянки має потребу в ній для утримання свого підприємства, яке становить економічну основу його існування, і припинення оренди в строк, що встановлений договором, створить орендарю і його сім'ї такі ускладнення, які можуть бути виправдані навіть з врахуванням правомірних інтересів орендодавця. Тому, за наявності зазначених умов продовження орендних правовідносин може бути заявлено повторно.

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

Встановлення строку у договорі найму (оренди) нерухомого майна у всіх досліджуваних країнах, здійснюється сторонами у тексті договору, з врахуванням граничних строків та особливостей предмета договору.

За користування майном наймач сплачує наймодавцю орендну плату, умова про яку може виступати істотною умовою договору найму (оренди) нерухомого майна.

Орендна плата у ФРН підлягає узгодженню сторонами, а у разі відсутності умов щодо неї – застосовується середня ринкова орендна ставка. Оскільки у ФРН на законодавчому рівні не закріплена форма орендної плати, то часто застосовується принцип вільного ціноутворення. Та все ж на практиці пріоритет надається грошовій формі орендної плати. Варто звернути також увагу на те, що у ФРН орендар виплачує фіксовану орендну плату, розмір якої не залежить від результатів господарської діяльності, а прибуток від діяльності належить тільки орендарю (§ 581 НЦК).

ЦК Франції не встановлює чітких норм стосовно ціни договору, однак містить поодинокі правила, якими сторони повинні керуватись при визначенні цієї умови у договорі найму нерухомості.

Підводячи підсумки слід зазначити, що істотною умовою договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Франції та ФРН є умова про предмет договору, строк договору, розмір оплати за користування, та/або решта умов, що прямо визначені як істотні для конкретного виду договору найму (оренди) нерухомого майна.

### **Література:**

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.03.2003 р. No 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 30.10.22).
2. Труфанова Ю.В. Припинення договору найму(оренди) дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. *Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака*. Київ. 2017. 250 с.

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

4. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. *Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einföhrungsgesetz* : пер. с нем. /В. Бергманн, введ., сост.; науч. ред. Т.Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб. Инфотропик Медиа. 2015. 888 с

5. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. No 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення 30.10.22).

6. Мороз М. В. Право найму (оренди) нерухомості як речове право на чуже майно. *Форум права*. 2014. № 3. С. 249–253. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index.htm\\_2014\\_3\\_42](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2014_3_42) (дата звернення 01.02.2019).

7. Фогель В. Преддоговорная ответственность в Германии. *Zakon Ru*. 2015. 6 июля. URL: [https://zakon.ru/blog/2015/07/06/preddogovornaya\\_otvetstvennost\\_v\\_germanii](https://zakon.ru/blog/2015/07/06/preddogovornaya_otvetstvennost_v_germanii) (дата звернення 30.10.22).

8. Немцов А. Особенности аренды нежилой недвижимости в Германии. *Сборник статей о праве Германии*. 2015. Вып. 1. Август. С. 101–111. URL: <http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2015/12/sbornik.pdf> (дата звернення: (дата звернення: 30.10.22).

9. Принципи міжнародних комерційних договорів УНІДРУА: Міжнародний документ від 01.01.1994 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_920](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_920) (дата звернення: 30.10.22).

10. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. *Одеський національний ун-т ім. І. І. Мечникова*. Одеса, 2004. 204 с.

**Фрончко Володимир Вікторович**

*старший викладач кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету Західноукраїнського національного університету*

**Боднарчук Ігор Володимирович**

*старший викладач кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету Західноукраїнського національного університету*

## **ПРИНЦИПИ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДЕЛІКТНОГО ПРАВА ТА ЇХ ВПЛИВ НА МОДЕРНІЗАЦІЮ ДЕЛІКТНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ**

Україна сьогодні активно та відважно підтверджує свою приналежність до Європи, визнає та приймає європейські цінності і