

УДК 347.453.3(477)

Позов Ілля Імліч,

асистент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ЗМІСТУ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

Постановка проблеми. Договір найму (оренди) є одним із найстаріших видів договорів, які відомі людству. Він обумовлює найбільш типові відносини з переходу майна в тимчасове платне користування. Тому цілком зрозуміло, що цей вид цивільного договору, а також такий його різновид, як договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір найму будівлі (споруди)), виступали предметом досліджень багатьох відомих вчених цивілістів (Д.В. Бобрової, В.Я. Бондара, М.І. Брагінського, С.М. Братуся, В.В. Вітрянського, В.П. Грибанова, О.В. Дзери, О.С. Іоффе, Є.В. Козаренка, В.М. Коссака, О. А. Красавчикова, П.В. Крашеніннікова, Н.С. Кузнєцової, І.М. Кучеренко, В. В. Луця, В.Ф. Маслова, М.В. Мороза, О.А. Підпригори, М.Г. Проніна, О.А. Пушкіна, Н.О. Саніахметової, М.М. Сібільова, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Є.А. Суханова, В.М. Тешенко, Ю.К. Толстого, Є.О. Харитонova, Я. М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневича, В.С. Щербини та інших). Слід однак зазначити, що після прийняття Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) 2003 р. комплексного дослідження особливостей договору найму будівлі (споруди) не проводилося.

Нормативно-правові акти, що регулюють відносини, які виникають з договору найму будівлі (споруди), потребують вдосконалення. Зокрема, щодо можливості поширення норм про найм будівель (споруд) на відносини з оренди нежитлових приміщень, що знаходяться всередині будівлі (споруди), застосування правових норм щодо найму будівель (споруд) до відносин з оренди об'єктів незавершеного будівництва, регулювання державної реєстрації прав, що виникають з договорів найму будівель (споруд). Вищевикладеним зумовлені актуальність і доцільність дослідження змісту договору найму будівлі (споруди).

Метою цього дослідження є визначення особливостей змісту договору найму будівель (споруд),

а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання договору найму будівлі (споруди) за чинним ЦК України та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

Стан дослідження проблеми. Теоретичною основою дослідження є праці Д.І. Мейєра, В.О. Умова, К.П. Побєдоносцева, К. Змирлова, Є.Д. Шершеневича, І.Б. Новицького, М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, О.С. Іоффе, О.А. Красавчикова, Є.А. Суханова, Ю.К. Толстого, А.П. Сергєєва, А.Г. Дорошкової, А.В. Єрш, Л.Т. Кокоєвої, М.Є. Мещерякової, Є.О. Харитонova Н.М. Хуторян та ін.

Наукові дослідження щодо питань договору найму будівель (споруд) здійснювалися представниками науки цивільного права – М.І. Брагінським, В.В. Вітрянським, О.В. Дзерою, В.В. Луцем, В.В. Мусієнко, І.С. Перетерським та ін. У роботах зазначених дослідників розглядалися окремі питання досліджуваної теми, однак комплексне дослідження договору найму будівель (споруд) не здійснювалося.

Виклад основного матеріалу. У договорі найму будівлі (споруди) першим за часом виникає обов'язок наймодавця передати річ. Відповідно до ч. 2 ст. 334 ЦК України переданням майна вважається вручення його набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення, пересилання набувачеві майна, відчуженого без зобов'язання доставки. До передання майна прирівнюється вручення коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно [1].

Орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для жит-

тя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним (ч. 4 ст. 13 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [2]).

У цивілістичній літературі запропоновано передбачити в ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» обов'язок сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна складати акт приймання-передачі об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору із зазначенням у ньому стану об'єкта [3, с. 4]. Ми також виходимо із зазначеною пропозицією, оскільки до цього часу відповідні зміни до ст. 13 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» внесені не були.

Якщо наймодавець не виконає обов'язку щодо передачі наймачеві майна, то наймач має право за своїм вибором: 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків (ст. 766 ЦК України). Згідно ч. 3. ст. 13 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Невиконання наймачем зобов'язання щодо прийняття від наймодавця переданої в оренду будівлі або споруди також тягне для нього певні негативні наслідки (крім обов'язку відшкодувати заподіяні збитки). Зокрема, через відсутність будь-якого спеціального правила в § 4 гл. 58 ЦК України, в подібній ситуації у випадках, коли наймач у порушення закону, інших правових актів або договору оренди не приймає майно або відмовляється його прийняти, наймодавець має право вимагати від наймача прийняти об'єкт оренди або відмовитися від виконання договору [4, с. 762].

На майно, що передається у найм (оренду), особливо коли мова йде про нерухоме майно, можуть бути встановлені права третіх осіб, які не є сторонами за договором найму будівлі (споруди). Адже передача майна в найм не є підставою для припинення або зміни прав третіх осіб на це майно. Такі права зберігаються і після укладення договору найму у вигляді обтяжень нерухомого майна. У ч. 1 ст. 769 ЦК України зазначається, що таким обтяженням може бути, зокрема, право застави. Згідно ч. 2 ст. 769 ЦК України при укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідо-

мити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається в найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

Передачею речі у користування наймача обов'язки наймодавця не вичерпуються, тому договір найму будівлі (споруди) є двостороннім та синалагматичним. Так, згідно ч. 2 ст. 776 ЦК України капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлене договором або законом. Відповідно до ч. 1 ст. 776 ЦК України договором найму будівлі (споруди) може бути передбачено обов'язок наймодавця проводити також поточний ремонт будівлі (споруди).

У цивілістичній літературі зазначається, що капітальний ремонт – комплекс будівельних робіт, пов'язаних із відновленням або покращенням експлуатаційних показників, заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта і його техніко-економічних показників. Поточним же слід вважати такий ремонт, необхідність проведення якого виникає із звичайного користування майном, не пов'язаного із істотним пошкодженням або псуванням його основних конструктивних елементів. Поточний ремонт, на відміну від капітального, як правило, не збільшує вартість орендованого майна та не усуває його зносу [5, с. 358-359]. Отже, під капітальним ремонтом можна розуміти такий ремонт, який викликаний істотним пошкодженням, псуванням або зносом основних частин (конструктивних елементів) орендованого майна та спрямований на їх відновлення.

Оскільки договір найму будівлі (споруди) є консенсуальним договором, то наймач зобов'язаний, у першу чергу, прийняти майно, яке передається за договором у оренду. У законі не визначено наслідків безпідставної відмови наймача прийняти предмет договору, а тому, пропонується встановити відповідальність наймача за неприйняття ним майна у користування за консенсуальним договором найму (оренди) у формі відшкодування збитків, пов'язаних з неприйняттям майна без поважних причин.

До основних обов'язків наймача за договором найму будівлі (споруди) належить обов'язок своєчасно вносити плату. Відповідно до ч. 6 ст. 19 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Згідно п. 9 Постанови

КМУ від 29 червня 1999 р. № 1172 «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» [6] для одержання виконавчого напису подаються: а) оригінал договору оренди; б) засвідчена стягувачем копія рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості після вручення письмового попередження.

На думку В. В. Мусієнка, виходячи із рівності усіх форм власності, слід виключити зі ст. 19 Закону «Про оренду державного та комунального майна» положення про можливість стягнення заборгованості по орендній платі у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Думається, така пропозиція є слушною, оскільки судова практика свідчить про наявність спірних ситуацій при нарахуванні орендної плати, що вимагає судового розгляду спорів щодо стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним та комунальним майном. Також до обов'язків наймача належить зобов'язання користуватися річчю, отриманою в найм, відповідно до її призначення та умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України). У разі використання наймачем речі всупереч умовам договору або не за призначенням наймодавцеві надається право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 773 ЦК України). Будь-яка зміна стану речі, в тому числі і її поліпшення, може бути проведена наймачем виключно за згодою наймодавця (ч. 3 ст. 773 ЦК України). Наслідки зміни наймачем стану речі без згоди наймодавця визначені ст.ст. 778-779 ЦК України.

У законодавстві відсутні спеціальні норми щодо покладення відповідальності на власника або наймача нежитлової будівлі (споруди) за не забезпечення його схоронності, не проведення за свій рахунок поточного або капітального ремонту, недбалого ставлення до прибудинкової території. Тому пропонується внести зміни до ст. 773 ЦК України шляхом доповнення її положенням про те, що, коли не використання об'єкта може призвести до його знищення чи знецінення, – використання (експлуатація) майна є обов'язком наймача. Крім того, пропонується включити до ЦК України положення, відповідно до якого, у разі невикористання будівлі (споруди) наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків за не проведення поточного ремонту будівлі (споруди).

Далі, не зупиняючись на правах наймодавця, оскільки вони кореспондують обов'язкам наймача, розглянемо детальніше права наймача. Договір найму будівлі (споруди) має характерну особливість, яка полягає у тому, що одночасно з

правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму (ч. 1 ст. 796 ЦК України). Передача земельної ділянки у користування за вказаними правилами проводиться незалежно від того, чи існують у договорі умови щодо прав на земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, інші капітальні споруди (їх окремі частини), що передаються у найм. Крім того, норми, які встановлюють згадані правила, не мають характеру диспозитивності, тобто застосовуються й поза волею наймодавця та наймача. Для того, щоб не виникало спірних питань щодо розміру прилеглої земельної ділянки, потрібно укласти додаткову угоду, яка буде невід'ємною частиною договору, де чітко визначити межі земельної ділянки. Викласти порядок використання орендарем та розмір ділянки саме в додатковій угоді потрібно для того, щоб основний договір не містив додаткових ознак договору оренди землі.

Якщо наймодавець є титульним володільцем земельної ділянки, сторони відповідно до ч. 2 ст. 796 ЦК України можуть установити розмір земельної ділянки, яка передається наймачу. Це впливає з того, що відповідно до загальних засад цивільного права особа не може передати іншій особі більше прав, ніж вона володіє сама. Тобто встановлення у договорі найму будівлі (споруди) розміру земельної ділянки, яка передається наймачу, у випадку, коли наймодавець не має юридично ніяких прав відносно такої ділянки, а виступає тільки фактичним землекористувачем, є нікчемним. Якщо ж розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

Хоча у ст. 796 ЦК України йдеться про надання наймачеві права користування земельною ділянкою, він не стає суб'єктом земельних правовідносин. Це його право не підлягає державній реєстрації. Наймач з приводу користування земельною ділянкою знаходиться у правовідносинах виключно з наймодавцем, а його права та обов'язки, що стосуються користування земельною ділянкою, входять до складу його цивільних правовідносин з наймодавцем, що виникли на підставі договору найму будівлі (споруди).

Правовідносини, в яких наймач будівлі (споруди), набув у відповідних межах права користування земельною ділянкою, у випадках, коли наймодавець не є власником земельної ділянки, на якій цей об'єкт розташований, не можна кваліфікувати

як суборенду та застосовувати положення законодавства про суборенду [7, с. 224].

Відносини щодо користування земельними ділянками регулюються на підставі § 3 гл. 58 ЦК, ЗК України від 25 жовтня 2001 р., ЗУ «Про оренду землі» від 6 січня 1998 р., інших актів земельного законодавства. Разом з тим, дані документи лише незначним чином стосуються питання переходу права користування земельною ділянкою при укладенні договору найму будівлі (споруди). Наприклад, у ЗК України немає жодної присвяченої цьому статті. Натомість регулювання в ньому зазнав перехід права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду (ст. 120 ЗК України). Відповідно до гл. 15 ЗК України право користування землею може бути постійним (без встановлення строку) або строковим (право оренди земельної ділянки). Оскільки користування земельною ділянкою у цьому випадку має похідний характер від договору найму будівлі (споруди), який згідно із ст. 759 ЦК України завжди є строковим (навіть якщо строк договору не встановлений у самому договорі), таке землекористування завжди буде строковим.

Надання земельної ділянки у користування наймачу є, як уже зазначалося, обов'язковим. Разом з тим, невиконання цього правила ніяких спеціальних санкцій не передбачає.

Відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України правом орендаря є передача будівлі (споруди) у піднайм за згодою наймодавця. Договором піднайму (суборенди) є договір, на підставі якого наймач передає об'єкт найму у користування третій особі. Об'єктом договору піднайму може бути як все, так і частина найнятого майна. Дозвіл наймодавця на передачу речі у піднайм може бути зафіксований в самому договорі найму, в додатковій угоді до нього або наданий пізніше в формі односторонньої дії наймодавця (наприклад, письмового дозволу).

Договором найму або законом може бути передбачена заборона передавати річ у користування третім особам. Законодавством про оренду державного та комунального майна не допускається передача у суборенду цілих майнових комплексів підприємств (ч. 1 ст. 22 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна»).

Частина 1 ст. 777 ЦК України передбачає переважне право наймача на укладення договору найму на новий строк після спливу строку договору. Метою встановлення переважних прав у ЦК України є захист інтересів учасників деяких видів юридичних осіб, власників, орендарів, а, отже, суб'єктів приватних відносин. Наймач може скористатися цим правом не автоматично, а за наявності наступних умов: а) якщо він належно вико-

нував свої обов'язки за договором найму; б) якщо наймодавець має намір в подальшому здавати майно в найм; в) якщо наймач погоджується укласти договір найму на новий строк на умовах, що пропонуються іншим претендентам (мова йдеться про плату за користування майном, розподіл обов'язків по проведенню капітального ремонту тощо); г) якщо наймач повідомить наймодавця про свій намір укласти договір найму на новий строк. Таке повідомлення повинно бути зроблено наймачем до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором. Якщо ж такий строк договором не визначений, повідомлення повинно бути зроблено у розумний строк. У даному випадку оціночна категорія «розумний строк» повинна розумітися як строк, необхідний для обговорення наймодавцем та наймачем всіх умов нового договору найму та підписання необхідних документів.

Стаття 777 ЦК України надає наймачеві лише право вимагати укладення з ним договору найму на новий строк. Проте вона не зобов'язує наймодавця укласти новий договір на тих самих умовах. Тому наймодавець при укладенні договору на новий строк з тим самим наймачем вправі змінювати його умови. Нові умови можуть бути більш або менш вигідними для наймача, проте вони не повинні бути гіршими за умови, що пропонуються наймодавцем для інших осіб.

Відповідно до ч. 2 ст. 777 ЦК України наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Порядок реалізації цього права наймачем законом не визначений. Наймодавець, який бажає продати річ, що передана в найм, зобов'язаний перш за все повідомити наймача про свій намір та про умови продажу. І лише в разі відмови наймача купити річ на запропонованих умовах наймодавець вправі запропонувати річ іншим особам. Але якщо немає бажаючих купити річ на умовах, запропонованих наймодавцем, і він погодиться продати її на умовах, які задовольняють наймача, останній знову має переважне право на купівлю речі [5, с. 361].

Таким чином, орендарю, окрім переважного права на оренду приміщення, надається також переважне право на купівлю орендованого приміщення. У зв'язку з цим орендодавець повинен спочатку повідомити орендаря про свій намір продати приміщення та повідомити умови, на яких він бажає продати приміщення. Зокрема, необхідно вказати вартість приміщення, строк сплати коштів, та, що є особливо важливим – строк для надання відповіді про бажання орендаря придбати приміщення. У разі неотримання від орендаря повідо-

млення у встановлений термін, орендодавець має право вважати орендаря таким, що відмовився від реалізації свого переважного права. Проте орендареві для реалізації переважного права на купівлю приміщення необхідно дотримуватись таких самих вимог, як і для укладення договору оренди, – належно виконувати умови договору оренди. За неналежного виконання умов договору оренди орендар втрачає переважне право на придбання приміщення. Причому слід мати на увазі, що дане переважне право діє у випадку, якщо орендодавець повідомить про бажання продати приміщення під час дії договору оренди, оскільки особа, яка має переважне право на придбання приміщення, відповідно до вимог законодавства на момент оголошення наміру продати приміщення повинна мати статус наймача. У випадку оголошення наміру продати приміщення після закінчення договору оренди, орендар вже не матиме переважного права на придбання цього приміщення, оскільки він вже втратить статус наймача. Важливим є питання про продаж приміщення тоді, коли до закінчення дії договору оренди залишається небагато часу. Орендодавець може мати намір продати приміщення третій особі, а орендодавець виявлятиме бажання продовжувати користуватися цим приміщенням на праві оренди чи навіть придбати його. У цьому випадку орендодавець зможе уникнути проблем з орендарем, якщо він заявить про те, що бажає використовувати приміщення для власних потреб. За таких обставин орендар втрачає своє переважне право на укладення договору оренди і буде вимушений звільнити приміщення, а орендодавець зможе продати його. За даних обставин не буде порушено переважних прав орендаря, оскільки покупець буде користуватися приміщенням не на підставі договору оренди, а на підставі договору купівлі-продажу. Крім того, орендодавець не зможе заявити вимог стосовного його переважного права на придбання приміщення, оскільки намір продати приміщення виник після того, як орендар втратив своє переважне право на його купівлю. Проте, якщо орендодавець і орендар погодяться укласти договір купівлі-продажу, але після припинення договору оренди реально не укладуть його, чи продовжує діяти переважне право орендаря на придбання приміщення? Особливістю переважного права у договорі найму є те, що воно здобувається під час дії договору, проте реально реалізува-

тися може і після припинення його дії (укладення нового договору оренди після закінчення дії старого договору). Законодавство визначає умови, за яких орендар має переважне право на придбання приміщення – належне виконання умов договору та виявлення сторонами бажання здійснити купівлю-продаж під час дії договору оренди. У даному випадку слід вважати, якщо орендодавець здійснив пропозицію укласти договір купівлі-продажу, а орендар висловив бажання придбати це приміщення на умовах орендодавця, то можна вважати, що орендар є таким, що вже здобув переважне право на укладення договору і воно не втрачається після припинення договору оренди.

Думається, що за аналогією із ч. 4 ст. 362 ЦК України, якщо орендодавець, який відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк або у продажу орендованої речі, але протягом року від дня закінчення строку договору з ним, уклав договір оренди або купівлі-продажу з іншою особою, то орендар має право вимагати у судовому порядку переведення на нього прав та обов'язків орендаря або покупця за укладеним договором найму (оренди) або купівлі-продажу, а також відшкодування збитків, заподіяних відмовою поновити з ним договір найму чи укласти договір купівлі-продажу. При цьому, договором найму будівлі (споруди) може бути передбачена відповідальності орендодавця у формі штрафних санкцій за порушення переважного права орендаря на укладення договору на новий строк.

Крім того, наймач має право поліпшити річ за згодою наймодавця (ст. 778 ЦК України). Думається, у законодавстві слід закріпити письмову форму надання згоди на проведення поліпшень речі, переданої у найм з установленням обсягу та вартості цих поліпшень та визначенням порядку її отримання.

Висновки. Таким чином, зміст договору найму будівлі (споруди) становлять права й обов'язки, які виникають у сторін цього договору. Основним обов'язком наймодавця є своєчасне надання орендованого майна наймачеві, у стані, що дозволяє його нормальне використання відповідно до умов договору чи призначення речі. До основних обов'язків наймача належать: своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та повернути орендоване майно у разі припинення договору найму будівлі (споруди).

ЛІТЕРАТУРА:

1. Шевцов С. Г. Передача имущества: проблемы теории и практики / С. Г. Шевцов // Юридический мир. – 2003. – № 10. – С. 64-71.
2. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
3. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: автореф. дис.... канд. юрид. наук / Ю. О. Серебрякова. – Донецьк, 2008. – 19 с.
4. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – [2-е изд., стер.] – М. : Статут, 2011. – 780 с.
5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – У 2 т. Т. II. – 1088 с.
6. Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів : Постанова КМУ від 29 червня 1999 р. № 1172 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 26. – С. 69.
7. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань. – Т. 3. – К. : А.С.К.; Севастополь: Інститут юридичних досліджень., 2005. – 928 с.
8. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. У 2 т. Т. II. – 1088 с.

Позов Ілля Ілліч**ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ЗМІСТУ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ**

Стаття присвячена дослідженню змісту договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Визначаються особливості прав та обов'язків сторін договору. У статті проаналізована природа та особливості переважних прав за договором найму будівлі (споруди). Виявлені недоліки в правовому регулюванні договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, внесені пропозиції по їх усуненню та вдосконаленню цивільного законодавства України.

Ключові слова: договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, оренда, орендне зобов'язання, наймодавець, наймач.

Позов Илья Ильич**ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЗДАНИЯ ИЛИ ДРУГОГО КАПИТАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ**

Статья посвящена исследованию содержания договора найма здания или другого капитального сооружения. Определяются особенности прав и обязанностей сторон договора. В статье проанализирована природа и особенности преимущественных прав по договору найма здания (сооружения). Выявленные недостатки в правовом регулировании договора найма здания или другого капитального сооружения, внесены предложения по их устранению и совершенствованию гражданского законодательства Украины.

Ключевые слова: договор найма здания или другого капитального сооружения, аренда, арендное обязательство, наймодатель, наниматель.

Pozov Iliia Ilich**PECULIARITIES OF THE ESSENCE OF CONTRACT OF LEASE OF A BUILDING OR OTHER CAPITAL FACILITY**

The thesis is devoted to the research of the essence of contract of lease of a building or other capital facility. In this thesis on the ground of the current legislations and practice of its application the attitudes are analysed, which arise at the concluding, fulfilment and discontinuance of the lease contracts. The author analyzed the rights and responsibilities of the parties to the contract, defined building and other capital facilities. The contents and legal nature of the contract of lease, essential conditions, the legal status of the participants of contractual legal relationships, responsibility of the parties for default or inadequate fulfilment of the lease arrangements of state and municipal property are analysed. The considerable attention in article is allocated to mining of the proposals on advancing the Act of Ukraine «About the lease of state and municipal property», and also other statutory acts, which regulate the contracts of hiring (lease). The author has revealed the disadvantages in the legal regulation of the contract of lease of a building or other capital facility and has formulated some propositions on elimination and perfection of civil legislation in this field.

Key words: the contract of lease of a building or other capital facility, the lease, the lease obligation, the lessor, the lessee.