

УДК 347.453

М.В. МОРОЗ, канд. юрид. наук, доц. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

ПРАВО НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОСТІ ЯК РЕЧОВЕ ПРАВО НА ЧУЖЕ МАЙНО

Ключові слова: найм (оренда), нерухоме майно, речове право на чуже майно

Питання, чи відноситься право наймача (особливо право наймача нерухомості) на найняту річ до категорії речових прав на чуже майно, завжди викликало жваву дискусію серед науковців. Дослідженню цього питання присвячені наукові праці М.К. Сулейменова, С.В. Скрябіна, Г.Н. Полянської, Т.А. Потапенкової, М. Липецкер, Є.О. Суханова, М.В. Домашенко, В.Л. Яроцького та інших вчених.

Думка про наявність у наймача речових прав на орендоване майно є не загальноприйнятою, але досить популярною серед науковців. Орендним відносинам притаманні деякі риси речового права [1, с.136], зазначає Г.Н. Полянська. Т.А. Потапенкова вказує на наявність у орендному правовідношенні рис речового права [2, с.16]. М. Липецкер пішов у своїх судженнях ще далі і вказує на наявність у орендаря «речових правомочностей на орендоване майно» [3, с.32].

У свою чергу, Є.О. Суханов заперечує існування у наймача речового права на предмет найму, мотивуючи це формальним моментом – право наймача на предмет найму не віднесено Законом до категорії речових.

Чинне законодавство України теж, на наш погляд, містить проблеми у правовому регулюванні цього питання одночасно встановлюючи, наприклад, що право наймача на найняту будівлю, іншу капітальну споруду, виникле на підставі договору найму укладеного понад три роки є речовим, при цьому не відносячи до категорії речових право найма-

ча на згаданий об'єкт, виникле на підставі договору, укладеного менш ніж на три роки (у подальшому буде здійснено більш детальний аналіз цієї проблеми).

З огляду на вказане, дослідження сутності права наймача на найняте нерухоме майно, чи належить воно до категорії речових, є актуальним, і є метою нашого дослідження.

У науці цивільного права речове право на чуже майно прийнято розуміти як визначену договором із власником або встановлену законом міру можливої поведінки управомоченої особи із здійснення обмежених за обсягом (у порівнянні з правом власності) правомочностей речового характеру (володіння, користування і розпорядження) стосовно речей, які їй не належать [4, с.478].

Статтею 395 ЦК України [5] визначається, що речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Також вказується, що законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно. Із змісту вказаної норми можна дійти висновку, що суб'єкти цивільно-правових відносин не можуть за своєю волею створювати якісь різновиди речових прав на чуже майно; права суб'єкта на річ можна віднести до категорії речових лише якщо вони поіменовані як такі у законі; перелік речових прав є закритим і визначений Законом. Як бачимо законодавець при визначенні речових прав на чуже майно, при віднесенні тих або інших прав суб'єкта на річ до категорії речових, виходить, перш за все, не з характеристик їх сутності, а за формальною ознакою – визначення Законом того чи іншого права особи на річ, як речового. У зв'язку з цим цей перелік речових прав може змінюватися у залежності від відповідних змін чинного законодавства.

Вважаємо такий підхід законодавця до визначення речових прав на чуже майно занад-

то формалізованим. Найбільш наглядно це видно на прикладі найму (оренди).

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. [6] у ст.4 встановлено, що «1. Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

1) право власності на нерухоме майно;

2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;

3) інші речові права відповідно до закону;

4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

2. Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, передбачених статтею 4-1 цього Закону». Як бачимо зі змісту наведеної норми, право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами віднесені Законом до категорії речових прав.

У той же час, статтею 794 ЦК України [5] визначено, що право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі догово-

ру найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Що дозволяє стверджувати, що не будь-яке право найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди підлягає державній реєстрації, а лише те, яке виникло на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки. Якщо ж вказаний договір укладено строком менш ніж на три роки, то право наймача на предмет договору найму не підлягає державній реєстрації відповідно до Закону, на дані правовідносини не розповсюджує свою дію Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», цей Закон не іменує його яке речове право, а отже воно і не є речовим.

Такий підхід законодавця викликає здивування. Невже для віднесення права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, яке виникає у наймача до категорії речових таке велике значення має строк найму? Як можна відносити і у той же час не відносити до категорії речових прав право суб'єкта на річ, яке виникло не тільки на підставі договору одного виду, але й одного й того ж підвиду?

Як слушно зазначають з цього приводу М.К. Сулейменов та С.В. Скрябін: «Багато дослідників цієї проблеми звертають увагу на безсистемний та хаотичний характер формування переліку речових прав... Оренда не визнається речовим правом, однак визнається таким оренда... землі. Одні дослідники право наймача житлового приміщення називають речовим правом, інші можливість цього категорично спростовують... Усе це без сумніву пов'язано з відсутністю чітких критеріїв виділу речового права або наданням самодостатнього значення одному з критеріїв» [7, с.89].

Вважаємо, що при віднесенні тих або інших прав суб'єкта на чуже майно до категорії речових, слід виходити, перш за все, з характеристик їх сутності, а не за формальною ознакою – визначення Законом того чи іншого права особи на річ, як речового.

Цими сутнісними ознаками речового права на чуже майно, єдиними для усіх його видів, є абсолютність речового права на чужу річ, те, що його об'єктом є матеріальна річ, та його похідний від права власності характер.

Взагалі, сутність речових прав на чуже майно традиційно прийнято розуміти через посередництво антитези речових та зобов'язальних прав. Так, речові правовідносини необхідно відрізнити від зобов'язальних за критерієм визначеності зобов'язаних суб'єктів. Речові права є абсолютними і діють стосовно всіх і кожного, а будь яка третя особа зобов'язана утримуватися від порушення речового права. Що ж до зобов'язальних прав, то їм відповідає обов'язок чітко визначеної персоніфікованої особи. Зазначене породжує принципову різницю у підставах виникнення цих прав, їх змісті та способах захисту.

Правовідносини найму (оренди) не можуть бути одночасно і абсолютними і відносними, містити права, які діють проти всіх і кожного і відносно конкретної особи, такими, які вимагають від зобов'язаних суб'єктів пасивної поведінки і у той же час зобов'язують до здійснення позитивних дій. Правовідносини найму (оренди) є виключно зобов'язальними, вони пов'язують виключно наймача та наймодавця. Абсолютними ж, речовими, є правовідносини наймача, як титульного володільця орендованого майна, та усіх інших третіх осіб, які зобов'язані утримуватися від порушення його прав на це майно.

Зазначена сутність відносин визначає, перш за все, способи захисту порушеного права наймача у відносинах з наймодавцем та третіми особами. У тому разі, якщо порушником права наймача на найняту річ є най-

модавець застосовуються зобов'язальні (договірні) способи захисту його права. Якщо ж порушником права наймача є третя особа – відповідно застосовуються абсолютні (речові) способи захисту порушеного права.

Абсолютність права наймача на чуже майно, та пов'язане з цим застосування абсолютних (речових) способів захисту у разі порушення прав наймача на це майно третіми особами, той факт, що об'єктом суб'єктивного права наймача є матеріальна річ, та його похідний від права власності характер є не єдиною ознакою речового права наймача на чуже майно. Ще однією ознакою права наймача на річ, як речового права є право слідування, яке знайшло своє законодавче закріплення у ч.1 ст.770 ЦК України [5], відповідно до якої у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Таким чином, за загальним правилом право наймача на найняту річ ніби то слідує за цією річчю, при переході на неї права власності і договір найму продовжує діяти для нового власника. Перехід права власності на найняту річ не припиняє дію договору найму та речового права наймача на цю річ. Зазначене право слідування має речовий, а не зобов'язально-правовий характер, оскільки наймач не приймає участі у правовідносинах між наймодавцем та новим власником, які виникають з приводу переходу права власності на предмет найму, а його право на найняту річ слідує за правом власності на нього як певне обтяження.

У той же час, є й інша позиція щодо того, чи є права наймача на найняту річ речовими. На думку Є.О. Суханова, спроби визначити як речове право орендаря речі «свідчать лише про повне знехтування основами вчення про речові права, згідно з яким їх перелік, зміст повинні бути врегульовані безпосередньо вичерпно законом, що виключить будь-яку можливість варіювання сторонами будь-якого договору. Очевидно, що зміст будь-

якого договору оренди визначається його сторонами, від узгодженої волі яких залежить, наприклад, наявність у ньому права розпорядження орендованим майном з боку орендаря (шляхом здачі його в суборенду), що є просто неприйнятним для обмежених речових прав» [8, с.12].

Така категорична позиція згаданого вченого, на наш погляд, є не зовсім коректною. Як вже зазначалося, вважаємо, що належність того чи іншого права до категорії речових прав визначається, перш за все, його сутністю. На користь нашої позиції можна навести приклад закладу, який є загальновищезначаним речовим правом, і у той же час у законі не називається таким прямо. Що ж до того, що зміст речового права повинен бути визначений у законі, зазначимо, що аналіз змісту речових прав на чуже майно (глава 32 ЦК України) дозволяє дійти лише одного висновку – їх зміст встановлюється не лише законом, але й договором (у разі їх виникнення на підставі договору). І нарешті, щодо того, що визначення змісту договору його сторонами є неприйнятним для обмежених речових прав, заперечимо, знову ж таки, пославшись на главу 32 ЦК України, згідно з положеннями якої, користування чужим майном здійснюється у обсязі встановленому договором (ст.410, 414 ЦК України та ін.).

Підсумовуючи викладене, зазначимо, що встановлення закритого, поіменованого переліку речових прав на чуже майно є недоліком чинного законодавства, що призводить, у нами проілюстрованому прикладі, до того, що законодавець відносить право наймача на найняту будівлю або іншу капітальної споруди (їх окрему частину), виникле з договору найму укладеного на строк не менш як три роки, до категорії речових прав, одночасно відмовляючи у такому віднесенні праву наймача на згадане майно з цього ж договору, але укладеного на строк менш ніж три роки. На нашу думку, перелік речових прав на чу-

же майно має бути відкритим, і до них слід віднести не лише визначені законом речові права, але і ті права, які за своєю сутністю є речовими. При віднесенні тих або інших прав суб'єкта на чуже майно до категорії речових, слід виходити перш за все з характеристик їх сутності, а не за формальної ознаки – визначення Законом того чи іншого права особи на річ, як речового.

ЛІТЕРАТУРА

1. Отдельные виды обязательств: Курс советского гражданского права / под ред. К. А. Граве и И. Б. Новицкого. – М. : Госюриздат, 1954. – 360 с.
2. Потапенкова Т. А. Совершенствование договора аренды нежилых помещений в новых условиях хозяйствования : автореф. дисс. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Потапенкова Т. А. – Москва, 1990. – 26 с.
3. Липецкер М. Договор имущественного найма / М. Липецкер // Арбитраж. – 1938. – № 13, 14. – С. 32–36.
4. Цивільне право: підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – 2-ге вид., переробл. та допов. – Х. : Право, 2014. – Т. 1. – 656 с.
5. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435–IV // ВВР України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : від 01.07.2004 р., № 1952–IV // ВВР України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
7. Сулейменов М. К. Вещные права на чужую вещь. Вещные права: система, содержание, приобретение / М. К. Сулейменов, С. В. Скрыбин // Сборник научных трудов в честь проф. Б. Л. Хаскельберга / под ред. Д. О. Тузова. – М. : Статут, 2008. – 464 с.

8. Суханов Е. А. К понятию вещного права / Е. А. Суханов // Гражданское право. – 2004. – № 1. – С. 7–12.

Мороз М. В. Право найму (оренди) нерухомості як речове право на чуже майно / М. В. Мороз // Форум права. – 2014. – № 3. – С. 249–253 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_3_42.pdf

У результаті аналізу права найму (оренди) нерухомого майна, зроблено висновок про належність його до категорії речових прав на нерухоме майно. Звертається увага на недоліки чинного законодавства, яке відносить право наймача на найняту будівлю або іншу капітальної споруду (їх окрему частину), що виникло з договору найму укладеного на строк не менш як три роки, до категорії речових прав, одночасно відмовляючи у такому віднесенні праву наймача на згадане майно з цього ж договору, але укладеного на строк менш ніж три роки. Пропонується перелік речових прав на чуже майно зробити відкритим і віднести до них не лише визначені законом речові права, але і ті права, які за своєю сутністю є речовими.

Мороз Н.В. Право найма (аренды) недвижимости как вещное право на чужое имущество

В результате анализа права найма (аренды) недвижимого имущества сделан вывод о принадлежности его к категории вещных прав на недвижимое имущество. Обращается внимание на недостатки действующего законодательства, относящего право нанимателя на нанятое строение либо иное капитальное сооружение (их отдельную часть), возникшее из договора найма заключенного на срок не менее трех лет, к категории вещных, одновременно отказывая в таком отнесении правам нанимателя на указанное имущество из этого же договора, но заключенного на срок менее трех лет. Предлагается перечень вещных прав на чужое имущество сделать открытым и отнести к ним не только определенные законом вещные права, но и те права, которые по своей сущности являются вещными.

Moroz M.V. Right to Hiring Real Property as Real Right on Someone Else's Property

An analysis of the right to hiring real property concluded its belonging to the category of real rights to real property. Attention is drawn to the shortcomings of the current legislation that refers the right of the tenant to a leased building or other capital facilities (their separate parts), which arose from a tenancy agreement concluded for a period of not less than three years, to the category of real rights, denying assigning the right of the tenant to the abovementioned property by the same agreement, but concluded for a period of less than three years. It is suggested to make a list of real rights on someone else's property open and to include not only legally defined property rights, but also those rights which are real by their nature.