

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет

Кафедра цивільного права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА

з цивільного права:

на тему: «Договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди»

Студентки групи ПР-32

Бориченко Марії Василівни

Керівник: завідувач

кафедри, д.ю.н., професор

Лукасевич-Крутник І.С.

Національна шкала _____

Кількість балів: _____ Оцінка: ECTS__

Члени комісії _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

Тернопіль - 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНО-ТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ ЧИ ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ.....	5
1.1.Поняття та правова природа договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди.....	5
1.2.Нормативно-правове регулювання договору найму будівель і споруд.....	7
Висновки до розділу 1.....	10
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ ЧИ ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ.....	11
2.1. Істотні умови договору та права і обов'язки сторін.....	11
2.2. Підстави зміни, припинення та відповідальність за порушення договору.....	14
Висновки до розділу 2.....	17
РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ ЧИ ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ.....	19
Висновки до розділу 3.....	21
ВИСНОВКИ.....	23
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	25

ВСТУП

Актуальність теми. У сучасних умовах розвитку ринкових відносин та зростання ролі приватної власності в економіці України договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди набуває особливої ваги як один із ключових механізмів реалізації права користування нерухомим майном. Він забезпечує ефективне функціонування суб'єктів господарювання, дає змогу уникати значних витрат на придбання об'єктів нерухомості та сприяє мобільному управлінню матеріальними ресурсами. Такий інструмент активно використовується як фізичними, так і юридичними особами для здійснення підприємницької, комерційної, адміністративної, освітньої чи соціально-культурної діяльності.

Разом із тим, практика укладення та реалізації договорів найму будівель або інших капітальних споруд свідчить про наявність значного спектра правових проблем, серед яких особливу увагу привертають питання правового статусу об'єкта найму, розмежування понять «найм» та «оренда», визначення істотних умов договору, порядок розірвання угоди, відповідальність сторін та захист їхніх прав. Усе це потребує більш глибокого теоретичного осмислення та удосконалення чинного законодавства з метою його адаптації до новітніх викликів ринку нерухомості.

Науково-практичне значення дослідження полягає у визначенні особливостей укладення, виконання та припинення договору найму будівель і споруд, виявленні існуючих прогалин у законодавстві, а також у формулюванні пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання зазначених правовідносин.

Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини, що виникають у процесі укладення та виконання договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди.

Предметом дослідження є договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди.

Метою курсової роботи є комплексне дослідження поняття, правової природи, змісту та особливостей регулювання договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди в контексті чинного законодавства України.

Для досягнення поставленої мети були визначені такі **завдання**:

- охарактеризувати поняття та правову природу договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди;
- проаналізувати нормативно-правове регулювання договору найму будівель і споруд;
- визначити істотні умови договору, права та обов'язки сторін;
- дослідити підстави зміни, припинення договору та відповідальність за його порушення;
- визначити проблемні питання та напрями вдосконалення правового регулювання договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціально-правові методи пізнання: аналіз, синтез, логіко-системний, формально-юридичний, порівняльно-правовий метод, а також метод узагальнення судової практики.

Структура курсової роботи. Курсова робота складається зі вступу, трьох розділів, кожен з яких містить підрозділи та висновки, загальних висновків і списку використаних джерел. У структурі роботи послідовно розглядаються загальнотеоретичні положення, зміст договору найму, а також проблемні аспекти та шляхи вдосконалення правового регулювання досліджуваного правового інституту.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНО-ТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ ЧИ ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

1.1. Поняття та правова природа договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди

На сьогодні правова природа договору найму будівлі або іншої капітальної споруди залишається недостатньо розробленою у сучасній науковій літературі. У сучасних підручниках з цивільного права України розглядаються загальні положення договору найму (оренди), однак спеціалізованих досліджень, присвячених саме договору найму будівель і споруд, фактично не існує. Окремі наявні праці стосуються переважно бухгалтерських або податкових аспектів таких договорів, а не їхньої цивілістичної природи [1].

Відзначимо, що згідно з положеннями ч. 2 ст. 759, ч. 3 ст. 760 Цивільного кодексу України [21] (далі - ЦК України), а також ч. 2 ст. 4 і ч. 6 ст. 283 Господарського кодексу України [2] (далі - ГК України), цивільне законодавство встановлює загальні положення про найм (оренду), а господарське - врегульовує особливості майнових відносин між суб'єктами господарювання. Зокрема, у випадку відсутності спеціальних норм у ГК України, застосовуються відповідні положення ЦК України.

Відповідно до ч. 2 ст. 287 ГК України [2], передача в оренду цілісних майнових комплексів, які належать до державної чи комунальної власності, регулюється Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [20]. Оренда майна інших форм власності також може здійснюватися за правилами цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством або договором оренди (п. 1.1 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12) [14].

Вважаємо за необхідне в першу чергу відзначити розуміння та поняття споруди та будівлі. Так, значення споруди та будівлі регламентується НК

018:2023 [18]. Відповідно до даного нормативного акта, споруди: «структури, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи. У цьому відношенні підготовка ґрунту, посадка або посів тощо для сільськогосподарських цілей не вважаються спорудами» [18].

Стосовно будівель, то згідно з тим же класифікатором, вони розглядаються як особливий тип споруд, що характеризуються конструктивним поєднанням несучих та огорожувальних елементів (або інтегрованих несуче-огорожувальних конструкцій), котрі формують наземні або підземні приміщення. Функціональне призначення таких приміщень полягає у забезпеченні простору для проживання або тимчасового перебування людей, розміщення технічного устаткування, утримання представників тваринного світу, культивування рослин, а також зберігання різноманітних предметів [18; 20, с. 183].

Якщо говорити про поняття договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, то він є окремим видом договору оренди, що має власні юридичні ознаки. Основною відмінною рисою є предмет договору - нерухоме майно, яким виступають будівлі та інші капітальні споруди, нерозривно пов'язані із земельною ділянкою, та які не можуть бути переміщені без істотної втрати вартості або зміни функціонального призначення [20].

Науковці відзначають, що за договором найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), одна сторона (наймодавець, орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві, орендареві) на визначений строк відповідне нерухоме майно у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно і сплачувати орендну плату [20].

Особливістю даного виду договору є й те, що наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля або споруда, а також тією частиною землі, що необхідна для досягнення мети найму (ч. 2 ст. 796 ЦК України) [20]. Таке положення забезпечує ефективне використання

нерухомого майна, оскільки ізольоване користування об'єктом без доступу до прилеглої території було б неможливим [3].

У доктрині цивільного права договір найму будівлі (споруди) кваліфікується як консенсуальний, відплатний, строковий та двосторонній договір [4]. Його правова природа визначається як договір на тимчасову передачу майна у користування без переходу права власності, що підтверджує збереження за наймодавцем прав на об'єкт, але з передачею наймачеві речового права користування.

Науковці зазначають, що правова природа цього договору має складний характер через наявність зобов'язальних та речових елементів [8]. Зокрема, речово-правовий елемент виявляється у можливості наймача вимагати усунення перешкод у користуванні майном, включаючи захист від третіх осіб, які не мають відповідних прав.

Отже, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди займає проміжне положення між звичайним договором найму рухомого майна і правом повного господарського відання або оперативного управління, оскільки орендар у багатьох випадках має розширене коло прав щодо використання об'єкта, включаючи реконструкцію або поліпшення, якщо це погоджено з наймодавцем.

1.2. Нормативно-правове регулювання договору найму будівель і споруд

Правове регулювання договору найму (оренди) будівель і споруд в Україні здійснюється низкою нормативно-правових актів, які утворюють комплексну систему, що охоплює як загальні засади інституту найму, так і спеціальні правила, що регламентують особливості найму нерухомого майна. Основоположні принципи цивільно-правових відносин, включаючи найм (оренду) майна, впливають із норм Конституції України. До прикладу, відзначимо ст. 13 Конституції України, яка гарантує рівність усіх форм власності та захист права власності. В тому числі ст. 41, яка закріплює право кожного

володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, а також передавати її іншим особам, зокрема за договорами [6].

В свою чергу, Цивільний кодекс України виступає фундаментальним джерелом регулювання відповідних правовідносин. До прикладу: книга п'ята «Зобов'язальне право», глава 58 містить загальні положення про договір найму; Статті 793-799 ЦК України встановлюють особливості договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Наприклад, ч. 1 ст. 793 визначає предмет, суб'єктний склад та зобов'язання сторін, а ст. 796 передбачає, що до наймача переходить право користування земельною ділянкою під спорудою [21].

Також відповідно до ч. 1 ст. 794 ЦК України, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк договору перевищує три роки [21]. За таких умов договір також підлягає державній реєстрації згідно з вимогами ст. 210 ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15].

Ще одним важливим нормативним актом, виступає Господарський кодекс України (далі - ГК України), який також містить положення, що застосовуються до правовідносин з оренди, коли сторонами виступають суб'єкти господарювання. До прикладу, стаття 283 ГК України містить загальні положення про договір майнового найму в господарських відносинах; стаття 286 встановлює особливості оренди державного майна та майна комунальної власності; стаття 287 передбачає передачу в оренду цілісних майнових комплексів [2]. Можемо побачити, що положення підкреслюють, що господарська оренда, зокрема державного та комунального майна, регулюється спеціальним законодавством.

Наступним відзначимо, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. № 157-IX [19], який є спеціальним нормативно-правовим актом, що регулює порядок передачі в оренду об'єктів, які перебувають у державній чи комунальній власності. Він визначає:

- процедуру укладання договору;

- вимоги до договору оренди;
- особливості визначення орендної плати;
- строки оренди;
- підстави для продовження або припинення договору.

Важливо, що вищезазначений Закон встановлює обов'язковість проведення аукціонів при передачі майна в оренду (крім окремих винятків), що відповідає принципам прозорості та відкритості.

Ще одним важливим нормативним актом є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відповідно до даного Закону [15], державна реєстрація речових прав є обов'язковою у випадках, коли договір найму укладається на строк більше трьох років або коли цього вимагає законодавство. Зокрема, права оренди на нерухоме майно також визнаються речовими правами, що підлягають реєстрації, і без цієї процедури не набувають юридичної сили щодо третіх осіб.

Також існують певні підзаконні нормативні акти, до прикладу: «Типові форми договорів оренди державного та комунального майна (затверджуються Фондом державного майна України)»; методики розрахунку орендної плати. Також, до таких актів можемо віднести роз'яснення судових органів, зокрема Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12, яка містить ключові правові позиції щодо тлумачення та застосування положень ЦК та ГК України у спорах про оренду [14].

До підзаконних нормативних актів віднесемо також Лист Міністерства юстиції України від 09.03.2004 № 31-41-37 «Про договір найму будівлі або іншої капітальної споруди» [17]. Лист надає орієнтири для судів щодо практичного застосування норм статей 793-799 Цивільного кодексу України.

Таким чином, нормативно-правове регулювання договору найму будівель і споруд охоплює як загальні цивільно-правові засади, так і спеціальні норми господарського законодавства та публічного права. Система нормативного забезпечення створює умови для прозорого та юридично безпечного оформлення орендних правовідносин.

Висновки до розділу 1

У першому розділі досліджено загально-теоретичні засади договору найму будівлі або іншої капітальної споруди як самостійного виду договору оренди, що має власні специфічні риси. Проаналізовано правову природу цього договору, яка поєднує елементи зобов'язального і речового права, зокрема передачу наймачеві права користування нерухомим майном і пов'язаною із ним земельною ділянкою. Визначено саме поняття договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, під яким розуміється домовленість сторін, за якою наймодавець зобов'язується надати наймачеві у строкове платне користування будівлю або іншу капітальну споруду (її частину), що є нерухомим майном, з метою задоволення потреб наймача відповідно до умов договору.

Окреслено коло нормативно-правових актів, що регулюють правовідносини у сфері найму будівель і споруд. Основу правового регулювання складають положення Цивільного та Господарського кодексів України, а також спеціальне законодавство, зокрема Закон України «Про оренду державного та комунального майна». Тому, нормативно-правове регулювання договору найму будівель і споруд охоплює як загальні цивільно-правові засади, так і спеціальні норми господарського законодавства та публічного права.

РОЗДІЛ 2

ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ ЧИ ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

2.1. Істотні умови договору та права і обов'язки сторін

Національне законодавство та науковці до істотних умов договору найму будівлі та іншої капітальної споруди відносять предмет, плату та строк [20, с. 182].

Предметом договору найму будівлі або іншої капітальної споруди виступають безпосередньо будівлі та капітальні споруди, які характеризуються нерозривним зв'язком із земельною ділянкою, на якій вони розташовані [10, с. 144]. Варто підкреслити, що предмет договору є не просто істотною умовою, а фундаментальним елементом, який визначає специфіку цього виду договору та відрізняє його від інших договорів майнового найму.

Законодавець приділяє особливу увагу чіткому визначенню предмета такого договору, оскільки будівлі та капітальні споруди мають подвійну природу: з одного боку, вони є самостійними об'єктами цивільних прав, а з іншого - невід'ємно пов'язані з земельною ділянкою, на якій розташовані. Тому він і впливає як на форму укладення договору, так і на обсяг прав та обов'язків сторін.

Також, до істотних умов даного договору відносять орендну плату. Якщо говорити про орендну плату як істотну умову договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, то важливо відзначити те, що існують різні погляди в юридичній доктрині та судовій практиці. Відповідно до загального правила, плата за таким договором складається з двох компонентів:

- плати за користування безпосередньо будівлею або спорудою
- плати за користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані (стаття 797 ЦК України) [10, с. 144].

Також, важливо відзначити, що «якщо сторони не встановили строку користування річчю, він визначається відповідно до мети користування нею. Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна - за три місяці (якщо інший строк для такого попередження не встановлений договором)» [21].

Зазвичай орендна плата вноситься за домовленістю сторін у грошовій або натуральній формі. Однак, важливо звернути увагу на юридичну колізію, що виникла між теоретичними положеннями цивільного права та судовою практикою.

У пункті 2.6 Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12 зазначено, що за змістом статей 759-762 ЦК України істотними для договорів найму є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування. Проте це твердження викликає суперечності, оскільки в абзаці 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України передбачено, що у випадку, якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення [14; 20].

Тому можемо побачити, що законодавець передбачає механізм визначення розміру плати навіть у випадку, коли сторони не обумовили її розмір у договорі, що підважує статус орендної плати як безумовно істотної умови договору.

До того ж, відзначимо що строк користування будівлею або іншою капітальною спорудою також відноситься до істотних умов договору найму. Визначення конкретного періоду, протягом якого наймач має право користуватися об'єктом нерухомості, має важливе значення для правової визначеності відносин між сторонами. Строк даного договору встановлюється у ньому за погодження сторін (ч. 1 ст. 763 ЦК України) [20].

Слід зазначити, що в контексті найму нерухомого майна питання строку набуває особливої ваги, оскільки пов'язане з плануванням господарської діяльності наймача, його інвестиційними планами щодо покращення

нерухомості, а також з податковими та бухгалтерськими аспектами такого користування.

Загальний зміст договору найму будівлі або іншої капітальної споруди ґрунтується на чіткому розподілі прав та обов'язків між наймодавцем і наймачем. Такий розподіл забезпечує баланс інтересів сторін: наймодавець отримує плату за користування своїм майном та гарантії його збереження, а наймач - можливість користуватися майном відповідно до умов договору (див. табл. 2.1).

Таблиця 2.1.

**Права та обов'язки сторін договору найму будівлі або іншої
капітальної споруди**

№	Сторона	Права	Обов'язки
1.	Наймач	– вимагати передання майна і відшкодування збитків; – відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків; – вимагати зменшення плати – вимагати здійснення капремонту (якщо це покладено за договором на наймодавця); – вимагати виконання обов'язків, установлених договором або законом.	– сплачувати встановлену плату; – здійснювати поточний ремонт (якщо інше не передбачено договором); – повернути майно після закінчення договору з урахуванням нормального зносу або такого, який було обумовлено; – користуватися майном відповідно до його призначення і договору; – усувати погіршення, які виникли з його вини; – під час одержання і повернення підписати відповідний акт.
2.	Наймодавець	– вимагати сплати встановленої договором суми за користування; – вимагати здійснення поточного ремонту (якщо це не покладено за договором на наймача); – вимагати виконання інших обов'язків, установлених договором або законом.	– передати майно негайно або в строк, установлений договором; – попередити про відомі наймодавцю недоліки або права третіх осіб; – здійснити капітальний ремонт (якщо інше не передбачено законом або договором); – під час одержання і повернення підписати відповідний акт.

Примітка. Побудова автором на основі джерела [20]

Також, з огляду на табл. 2.1 відзначимо, що ключовими аспектами є обов'язки з утримання майна (поточний ремонт покладається зазвичай на

наймача, а капітальний - на наймодавця), порядок передачі та повернення майна (з підписанням відповідних актів), а також відповідальність сторін за неналежне виконання зобов'язань.

Також, чітко можемо побачити, що особлива увага приділяється стану майна на момент передачі та повернення, що є запорукою запобігання можливих спорів між сторонами після припинення дії договору.

2.2. Підстави зміни, припинення та відповідальність за порушення договору

Договір найму будівлі або іншого капітального об'єкта, як форма зобов'язального правовідношення, регулюється як загальними положеннями Цивільного кодексу України щодо зміни та припинення зобов'язань, так і спеціальними нормами, що стосуються правового режиму найму (оренди) нерухомого майна.

Відповідно до ст. 781 ЦК України, підставою припинення договору може бути смерть фізичної особи - наймача, якщо інше не передбачено безпосередньо договором або не встановлено законом [20]. Також припинення договору настає внаслідок ліквідації юридичної особи - сторони договору, незалежно від того, чи це наймач, чи наймодавець.

Право односторонньої відмови від договору найму належить наймодавцеві у випадках, визначених ст. 782 ЦК України [20]. Зокрема, наймодавець може ініціювати припинення договору, якщо наймач протягом трьох місяців поспіль не здійснює оплату за користування об'єктом найму. У такому разі договір вважається розірваним з моменту отримання наймачем письмового повідомлення про відмову від договору.

Відзначимо, що ст. 783 ЦК України визначає конкретні випадки, коли наймодавець має право вимагати розірвання договору у судовому порядку. До таких підстав належить: використання майна всупереч умовам договору або його функціональному призначенню; передача об'єкта третім особам без згоди

наймодавця; створення наймачем загрози пошкодження майна внаслідок недбалих дій; невиконання наймачем обов'язку щодо капітального ремонту, якщо такий обов'язок прямо передбачений договором [20].

Разом з тим, ст. 784 ЦК України надає наймачу право на розірвання договору, якщо наймодавець порушив зобов'язання, передбачені договором. До таких ситуацій належить, зокрема, передача речі, яка не відповідає умовам договору або її функціональному призначенню, а також невиконання обов'язку щодо проведення капітального ремонту [20].

У разі припинення дії договору, наймач зобов'язаний відповідно до ст. 785 ЦК України невідкладно повернути об'єкт найму наймодавцеві в стані, у якому він був отриманий, з урахуванням нормального фізичного зносу, або у стані, передбаченому договором. У разі невиконання цього обов'язку, наймодавець має право на стягнення неустойки у розмірі подвійної орендної плати за весь період прострочення повернення об'єкта [20].

Щодо строків реалізації прав сторін, стаття 786 ЦК України встановлює, що позовна давність для вимог, пов'язаних із відшкодуванням збитків через пошкодження переданого в найм майна, а також щодо компенсації витрат, здійснених наймачем на поліпшення цього майна, становить один рік. Перебіг позовної давності для вимог наймодавця розпочинається з моменту фактичного повернення речі, а для наймача - з дати припинення договору найму [20].

У разі порушення умов цього договору сторони несуть відповідальність, що ґрунтується на загальних засадах цивільно-правової відповідальності та спеціальних положеннях щодо договору найму.

Відповідно до ст. 610 ЦК України, порушенням зобов'язання вважається його невиконання або неналежне виконання. У контексті договору найму такими порушеннями можуть бути: прострочення передачі об'єкта найму, передача його в неналежному стані, використання майна не за призначенням, прострочення орендної плати, погіршення стану майна тощо [20].

Цивільно-правова відповідальність за порушення умов договору настає у формі відшкодування збитків (ст. 22 ЦК України), сплати неустойки (ст. 551 ЦК

України), а також може супроводжуватися розірванням договору (ст. 651 ЦК України) [20].

Особливо важливо враховувати положення статті 780 ЦК України, яка встановлює відповідальність за шкоду, завдану внаслідок володіння або користування найнятим майном. Частина друга цієї статті передбачає, що у випадку заподіяння шкоди, спричиненої особливими властивостями або недоліками об'єкта найму, відповідальність несе наймодавець, якщо:

- він не повідомив наймача про такі особливості або недоліки;
- наймач не міг самостійно їх виявити [20].

Варто акцентувати, що умова договору, яка звільняє наймодавця від такої відповідальності, є нікчемною, що підтверджує презумпцію захисту слабшої сторони у правовідносинах найму (ч. 2 ст. 780 ЦК України) [20].

Також, відзначимо, що наймач несе відповідальність за: своєчасну сплату орендної плати; збереження майна у належному стані (з урахуванням природного зносу); недопущення погіршення стану об'єкта найму; відшкодування шкоди, завданої третім особам у зв'язку з користуванням або володінням об'єктом найму (ч. 1 ст. 780 ЦК України) [20]. Тому у разі, якщо наймач завдає шкоди третім особам, наприклад, внаслідок аварії в орендованому приміщенні (наприклад, витік води або газу), він несе пряму деліктну відповідальність перед цими особами на загальних підставах.

Судова практика зобов'язань, що виникають із договорів найму, демонструє послідовний підхід: суди звертають увагу на істотність порушення умов договору та факт належного повідомлення сторін про особливості об'єкта. Зокрема, у рішенні Верховного Суду від 04.11.2021 у справі № 904/4982/20 визнано істотним порушенням систематичну несплату орендної плати, що стало підставою для розірвання договору [13].

Відповідальність сторін за договором найму будівлі чи іншої капітальної споруди є багаторівневою та включає як договірну, так і деліктну відповідальність. Зокрема, наймач відповідає за належне користування майном та завдану шкоду третім особам, а наймодавець - за

приховані недоліки або небезпечні властивості речі. Стаття 780 ЦК України є гарантією справедливого розподілу ризиків між сторонами, забезпечуючи захист добросовісного наймача [20].

Висновки до розділу 2

У другому розділі досліджено зміст договору найму будівлі або іншої капітальної споруди, зокрема його істотні умови, права та обов'язки сторін, а також підстави зміни, припинення договору та юридичну відповідальність за його порушення.

З'ясовано, що основними істотними умовами договору є предмет, плата за користування майном і строк договору. Особливість предмета договору найму в контексті будівель та інших капітальних споруд полягає в їх нерозривному зв'язку з земельною ділянкою, що зумовлює специфіку правового регулювання таких договорів.

Щодо орендної плати, виявлено наявність певної правової колізії, адже попри визнання її істотною умовою, закон передбачає можливість визначення розміру плати навіть за її відсутності у договорі, що викликає теоретичні й практичні суперечки. Визначення строку дії договору також має істотне значення для забезпечення стабільності договірних відносин, особливо у випадках комерційного використання об'єктів нерухомості.

Проаналізовано розподіл прав і обов'язків сторін, який має забезпечувати баланс інтересів між наймодавцем і наймачем. Наймач зобов'язаний здійснювати поточний ремонт, своєчасно вносити плату, використовувати об'єкт відповідно до його призначення, а наймодавець - передати об'єкт у належному стані, здійснити капітальний ремонт (у разі відсутності іншого у договорі) та попередити про істотні обставини, що можуть вплинути на використання майна. Важливим аспектом є фіксація стану об'єкта на момент передачі та повернення, що є засобом запобігання спорів.

Охарактеризовано підстави зміни та припинення договору найму. Передбачено як загальні положення про припинення зобов'язань, так і спеціальні норми щодо найму нерухомого майна. Зокрема, встановлено, що невиконання сторонами своїх зобов'язань, смерть фізичної особи або ліквідація юридичної особи можуть бути підставами припинення договору. Визначено, що можливе як позасудове, так і судове розірвання договору залежно від обставин та порушень умов договору.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА НАПЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ БУДІВЛІ ЧИ ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

Договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є важливим правовим інструментом, що регулює відносини у сфері користування нерухомістю. Його значення зростає в умовах активного розвитку ринку нерухомості, підприємницької діяльності та розширення майнових прав учасників цивільного обігу. Водночас у чинному законодавстві зберігаються низка колізій, нечітких формулювань і прогалин, які потребують фахового аналізу та законодавчого удосконалення.

Першою проблемою, яку можна помітити, та на яку звертають увагу науковці, є нечіткість визначення об'єкта договору. Зокрема, терміни «будівля» та «інша капітальна споруда» не мають законодавчо закріпленого розмежування. На мою думку, це створює труднощі при кваліфікації об'єкта правовідносин. Як слушно зазначає О.О. Крупчан, відсутність чітких критеріїв щодо поділу будівель і споруд призводить до неоднозначного тлумачення договорів та потенційних судових спорів [7].

Другою суттєвою проблемою є відсутність у законодавстві диференційованого підходу до регулювання найму будівель залежно від їхнього функціонального призначення (житлові, нежитлові, комерційні, виробничі тощо). На практиці це зумовлює складнощі у встановленні прав та обов'язків сторін, а також стандартів утримання об'єкта. Відсутність подібної деталізації може спричинити порушення інтересів сторін або створення правової невизначеності.

Ще одним проблемним аспектом є нечіткість у питанні розподілу обов'язків сторін щодо проведення ремонту. На думку юристів-практиків, а саме Постанова Верховного Суду від 17.10.2019 у справі № 910/22330/18, найбільш частими спорами у судовій практиці стають ситуації, коли сторони по-різному

тлумачать терміни «капітальний» та «поточний» ремонт. Незважаючи на припис ст. 776 ЦК України, у якому вказано, що поточний ремонт здійснює наймач, а капітальний - наймодавець, відсутність чітких технічних критеріїв цих понять спричиняє численні непорозуміння [12; 20].

Варто також відзначити надмірну формалізацію та складність реєстраційних процедур, особливо у разі довгострокового найму. Обов'язковість нотаріального посвідчення та державної реєстрації створює додаткові витрати та ускладнює процес оформлення договору, що суперечить принципу ефективності цивільного обороту.

З огляду на вищезазначене, можна запропонувати низку напрямів вдосконалення правового регулювання договору найму будівель (див. табл. 3.1.).

Таблиця 3.1.

**Напрями вдосконалення правового регулювання договору найму
будівель**

№ з/п	Напрямок удосконалення	Зміст пропозиції
1.	Визначення та узгодження термінології	Необхідно чітко закріпити в Цивільному кодексі України поняття «будівля», «споруда», «капітальна споруда» з урахуванням норм містобудівного законодавства для уникнення колізій у тлумаченні об'єкта найму.
2.	Запровадження типових договорів	Доцільно розробити типові форми договорів найму для різних категорій нерухомості (житлових, комерційних, виробничих), що спростить процедуру укладання та врахує специфіку використання об'єкта.
3.	Гармонізація з міжнародним досвідом	Варто враховувати європейські практики, зокрема німецький досвід розмежування правового регулювання найму житла і комерційної нерухомості з метою врегулювання інтересів сторін і зменшення конфліктів [22].
4.	Сприяння цифровізації	Перспективним є впровадження цифрових інструментів - онлайн-сервісів через портал «Дія», електронного підпису, автоматичної перевірки даних, що забезпечить прозорість і зменшить адміністративне навантаження.

Примітка. Побудовано автором самостійно

Підсумовуючи наведене в таблиці 3.1, слід зазначити, що вдосконалення правового регулювання договору найму будівель має здійснюватися в комплексному напрямі. Зокрема, чітке визначення термінів сприятиме усуненню

правових колізій, а запровадження типових договорів дозволить удосконалити правозастосовну практику.

Гармонізація із зарубіжним досвідом сприятиме підвищенню ефективності правового регулювання, а цифровізація процесів - забезпеченню прозорості, зручності та зниженню адміністративного навантаження. Усі ці заходи у сукупності сприятимуть підвищенню правової визначеності у сфері найму нерухомого майна та зміцненню договірної дисципліни.

Також, відзначимо, що правове регулювання договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди в Україні залишається фрагментарним і недосконалим. Науковці та правозастосовна практика акцентують на необхідності законодавчих змін, спрямованих на чіткість формулювань, врахування специфіки об'єктів, адаптацію до європейських підходів та спрощення процедур. Удосконалення правового механізму цього виду договору сприятиме підвищенню стабільності цивільного обороту та захисту прав учасників правовідносин.

Таким чином, договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди є важливим інструментом правового регулювання відносин у сфері використання нерухомого майна. Попри існуючу правову базу, низка проблем залишається невирішеною - від нечіткості законодавчих дефініцій до потреби врахування функціонального призначення об'єктів. Вдосконалення відповідного регулювання можливе шляхом нормативного уточнення, розробки спеціалізованих актів, врахування європейського досвіду та цифровізації.

Висновки до розділу 3

У результаті дослідження проблемних питань правового регулювання договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди встановлено, що чинне законодавство України потребує системного удосконалення. Незважаючи на існуючі правові норми, у сфері найму нерухомого майна спостерігаються суттєві

прогалини, колізії та нечіткість формулювань, що негативно впливають на ефективність правозастосовної практики.

Серед ключових проблем варто виділити: нечітке законодавче розмежування понять «будівля» та «споруда»; відсутність спеціального правового режиму для найму нерухомості залежно від її функціонального призначення (житлового, комерційного, виробничого); правова невизначеність у питаннях розподілу обов'язків щодо поточного та капітального ремонту; надмірна формалізація процедури укладення договору, що спричиняє зайві фінансові та часові витрати для сторін.

У зв'язку з цим запропоновано низку напрямів удосконалення правового регулювання, серед яких: чітке нормативне визначення термінології, узгоджене з містобудівним законодавством; розробка типових форм договорів найму з урахуванням специфіки об'єктів; гармонізація з міжнародними стандартами, зокрема врахування досвіду держав ЄС у сфері комерційного та житлового найму; впровадження цифрових сервісів для укладання та реєстрації договорів, що дозволить забезпечити прозорість і зменшити адміністративні бар'єри.

ВИСНОВКИ

Отже, у ході дослідження правової природи та особливостей договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди було з'ясовано, що цей інститут є важливою складовою системи зобов'язального права та має велике значення для врегулювання відносин у сфері користування нерухомим майном. На підставі аналізу нормативно-правових актів, наукових джерел та практики правозастосування сформульовано низку теоретичних і практичних висновків.

По-перше, договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди має чітко виражену двосторонню, консенсуальну і оплатну природу, а його об'єктом є нерухоме майно, що відповідає ознакам капітальної споруди. Його правове регулювання здійснюється нормами Цивільного кодексу України, спеціальними законами, а також підзаконними актами. Особливу увагу слід звернути на імперативність окремих положень щодо реєстрації довгострокових договорів, що підкреслює публічно-правовий інтерес до забезпечення стабільності цивільного обороту.

По-друге, аналіз правової природи договору дозволив виявити його місце серед інших цивільно-правових договорів, зокрема договору оренди, та визначити ключові елементи, які відрізняють найм будівлі як окрему правову конструкцію. Водночас було встановлено, що в теоретичній площині тривають дискусії щодо співвідношення понять «найм» і «оренда», що потребує подальшого наукового осмислення та законодавчого уточнення.

По-третє, у сучасному законодавстві зберігаються суттєві проблеми, що перешкоджають ефективному застосуванню договору найму. Зокрема, мова йде про нечіткість термінології, відсутність диференціації правового режиму залежно від типу нерухомості, недосконалість положень про обов'язки сторін щодо ремонту, складність реєстраційних процедур та відсутність цифрових інструментів.

На основі виявлених проблем було сформульовано низку практичних пропозицій, які включають:

- уточнення правових дефініцій об'єкта договору;
- запровадження типових договорів найму залежно від виду нерухомості;
- гармонізацію з міжнародним правом, зокрема європейськими підходами;
- цифровізацію процесів укладання та реєстрації договорів через електронні сервіси.

Тому і як було визначено, вдосконалення правового регулювання договору найму будівлі чи іншої капітальної споруди має здійснюватися шляхом системного оновлення законодавства, врахування потреб практики, міжнародного досвіду та цифрових можливостей. Вдосконалення дозволить зміцнити стабільність цивільного обороту, підвищити рівень договірної дисципліни та забезпечити належний захист прав учасників правовідносин у сфері найму нерухомого майна.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бухгалтерський облік оренди нерухомості. Дебет-Кредит. 2004. № 14. URL: <https://online.dtkr.ua/2019/42/60683> (дата звернення: 02.04.2025)
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 02.04.2025)
3. Договір найму (оренди). URL: [https://legaid.wiki/index.php/Договір_найму_\(оренди\)](https://legaid.wiki/index.php/Договір_найму_(оренди)) (дата звернення: 02.04.2025)
4. Загальні положення про договір найму (оренди). URL: https://ua.pravok.com.ua/zagaln_polozhennya_pro_dogovr_naymu_orendi_chastina_i (дата звернення: 02.04.2025)
5. Занько Б. Облік та оподаткування орендних операцій. Вісник Міністерства доходів і зборів України. 2012. № 13. С. 12-13.
6. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 02.04.2025)
7. Крупчан О.О. Особливості договору найму (оренди) будівлі чи іншої капітальної споруди. Юридичний вісник України. 2022. № 3. С. 14–18.
8. Луць В.В. Договір найму (оренди) в системі зобов'язального права. Підприємництво, господарство і право. 2018. № 11. С. 21-26.
9. Обіход О.М. Проблематика визначення істотних умов договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Часопис Цивілістики. Вип. 28. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/4ce5f4ca-290e-45d6-a39e-fe02229cf292/content> (дата звернення: 02.04.2025)
10. Парасюк М.В., Парасюк В.М., Грабар Н.М. Цивільне право України (Особлива частина) (у схемах та таблицях): навч. посіб. Львів: Растр-7, 2021. 467 с. URL:

<https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4401/1/Цив.прво%20схеми%20Особл.частина%202021%2023.pdf> (дата звернення: 10.04.2025)

11. Позов І.І. Особливості правового регулювання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. Часопис Цивілістики. №18. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/f1c6f93a-5710-4da2-a405-2e2df8866acd/content> (дата звернення: 03.04.2025)
12. Постанова Верховного Суду від 17.10.2019 у справі № 910/22330/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84916203> (дата звернення: 03.04.2025)
13. Постанова ОП КГС ВС від 19 квітня 2021 року у справі № 910/11131/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96926747> (дата звернення: 04.04.2025)
14. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13#Text> (дата звернення: 05.04.2025)
15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 28.03.2025)
16. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 12. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13> (дата звернення: 13.04.2025)
17. Про договір найму будівлі або іншої капітальної споруди% Лист Міністерства юстиції України від 09.03.2004 № 31-41-37. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1-37323-04#Text> (дата звернення: 12.04.2025)
18. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000. Наказ від 16.05.2023 № 3573.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text> (дата звернення: 12.04.2025)

19. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 14.04.2025)
20. Цивільне право. Особлива частина : навч. посіб. / О. Є. Аврамова, Ц58 Е. В. Вакулович, А. С. Горбенко та ін. ; за заг. ред. Ю. М. Жорнокуя, О. Є. Кухарєва ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків : ХНУВС, 2023. 420с. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/c750799b-852f-40d3-b11e-a946280a5915/content> (дата звернення: 07.04.2025)
21. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 08.04.2025)
22. Zimmermann R. The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. Oxford University Press, 1996.