



## ФОРМА ДОГОВОРА НАЙМА ЗДАНИЯ ИЛИ ДРУГОГО КАПИТАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ

Илья ПОЗОВ,

ассистент кафедры гражданского права  
Национального университета «Одесская юридическая академия»

### Summary

The thesis is devoted to the research of the form of contract of lease 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 arrangements. The author gives the definition of the object of this contract, defines building and other capital facilities. The concept of a subject and object of the agreement is clarified; the contents and legal nature of the contract of lease, their essential conditions, 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 author has revealed the disadvantages in the legal regulation of the contract of lease a building or other capital facility and has formulated some propositions on elimination and perfection of civil legislation in this field.

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

### Аннотация

Статья посвящена исследованию формы договора найма здания или другого капитального сооружения. Определяются особенности нотариального удостоверения договора найма здания или другого капитального сооружения, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество, из него возникающих. Выявлены недостатки в правовом регулировании договора найма здания или другого капитального сооружения, внесены предложения по их устранению и совершенствованию действующего законодательства, регулирующего общественные отношения в этой области.

**Ключевые слова:** договор найма здания или другого капитального сооружения, аренда, арендное обязательство, наймода-тель, наниматель.

**Постановка проблемы.** В современных условиях хозяйствования аренда здания или другого капитального сооружения (их отдельной части) получила широкое распространение в имущественных отношениях субъектов хозяйствования. Это связано с быстрым развитием субъектов малого и крупного предпринимательства, для которых приобретение в собственность помещения для размещения собственного бизнеса является невозможным в связи с высокими ценами на недвижимое имущество и невозможностью обеспечения кредита на его приобретение. Поэтому аренда здания или другого капитального сооружения для субъектов хозяйствования является оптимальным вариантом получения недвижимости для осуществления хозяйственной деятельности.

Следует отметить, что нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, возникающие из договора найма здания или другого капитального сооружения (далее – договор найма здания (сооружения)), нуждаются в совершенствовании. В частности, о возможности распространения норм о найме зданий (сооружений) на отношения по аренде нежилых помещений, находящихся

внутри здания (сооружения), распространение правовых норм по найму зданий (сооружений) на отношения по аренде объектов незавершенного строительства, регулирования государственной регистрации прав, возникающих из договоров найма зданий (сооружений). Вышеизложенным обусловлены актуальность и целесообразность данного исследования.

Теоретической основой исследования являются труды Д.И. Мейера, В.А. Умова, К.П. Победоносцева, К.В. Змирлова, Е.Д. Шершеневича, И.Б. Новицкого, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, А.В. Дзеры, О.С. Иоффе, А.А. Красавчикова, Е.А. Суханова, Ю. К. Толстого, А.П. Сергеева, А.Г. Дорошковой, А.В. Ерш, Л.Т. Кокоевой, М.Е. Мещеряковой, Е.О. Харитоновой, Н.М. Хуторян и др.

**Актуальность темы.** Научные исследования по вопросам договора найма зданий (сооружений) осуществлялись представителями науки гражданского права – М.И. Брагинским, В.В. Витрянским, А.В. Ерш, В.В. Луцем, В.В. Мусиенко, И.С. Перетерским и др. В работах указанных исследователей рассматривались отдельные вопросы ис-

следуемой темы, однако комплексное исследование договора найма зданий (сооружений) не осуществлялось.

**Целью статьи** является определение особенностей формы договора найма зданий (сооружений), а также формулирование предложений по совершенствованию правового регулирования договора найма здания (сооружения) по действующему Гражданскому кодексу Украины (далее – ГК Украины) и рекомендаций по устранению проблем в правоприменительной практике.

**Изложение основного материала исследования.** В соответствии с ч. 4 ст. 203 ГК Украины, сделка должна совершаться в форме, установленной законом. Договор найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части) заключается в письменной форме (ч. 1 ст. 793 ГК Украины). Договоры, которые должны заключаться в письменной форме, могут заключаться, в частности, путем обмена письмами, телеграммами, телетайпограммами, телефонограммами, радиogramмами, средствами электронной связи и т. д. с подписями сторон, которые их отправляют. Если другой стороной отрицается



получение ею соответствующего документа, заинтересованная сторона обязана подать соответствующие доказательства его направления по почте или другим предусмотренным законом или договором средством связи; в случае непредставления таких доказательств у суда отсутствуют основания для вывода о соблюдении сторонами письменной формы договора. В случае несоблюдения сторонами письменной формы сделки для выяснения факта ее заключения и содержания следует исходить из предписаний ч. 2 ст. 205 ГК Украины; поведение сторон, свидетельствующее о направленности их воли на наступление соответствующих правовых последствий, может подтверждаться письменными доказательствами и объяснениями сторон. Нарушение требований закона о заключении сделки в письменной форме является основанием для признания ее недействительной лишь в случае, когда это прямо предусмотрено законом, в частности ст. ст. 547, 719, 981, 1055, 1059, 1107, 1118 ГК Украины и др. (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда Украины «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о признании сделок недействительными» [1] от 06.11.2009 р. № 9).

Следует иметь в виду, что с 01.01.2013 г. вступили в силу изменения в ГК Украины, внесенные Законом Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений» и другие законодательные акты» [2] № 1878-VI (1878-17) (далее – Закон № 1878-VI (1878-17)). Данным Законом № 1878-VI (1878-17), в частности, в новой редакции изложена ч. 3 ст. 640 и ст. 794 ГК Украины, в соответствии с которой договор найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части) подлежит нотариальному удостоверению, является заключенным со дня такого удостоверения, а государственной регистрации подлежит право пользования недвижимым имуществом, которое возникло на основании договора найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части).

Договор найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части) сроком на три года и более подлежит нотариальному удостоверению (ст. 793 ГК Украины). Установленное в ст. 793 ГК Украины правило относительно обязательности нотариального удостоверения договора найма здания (сооружения), который заключен на срок от трех лет, является новым для гражданского законодательства Украины. В ГК УССР 1963 г. имели место положения об обязательном нотариальном удостоверении лишь определенных видов договоров, объектом которых выступала недвижимость. Обязательное нотариальное удостоверение предполагалось по договору купли-продажи жилого дома (части дома) (ст. 227 ГК УССР 1963 г.), договора дарения жилого дома (ст. 244 ГК УССР 1963 г.), а также пожизненного содержания (ст. 426 ГК УССР 1963 г.). Кроме того, обязательная нотариальная форма договоров была предусмотрена в отношении приватизации индивидуально-определенных объектов недвижимости (ст. 29 Закона Украины «О приватизации государственного имущества» [3] от 04.03.1992 г., ст. 20 Закона Украины «О приватизации небольших государственных предприятий (малой приватизации)» [4] от 06.03.1992 г.) и др.

Удостоверение договоров найма здания (сооружения) производится по местонахождению имущества или по месту регистрации одной из сторон договора (абз. 1 подпункта 3.2 п. 3 гл. 5 раздела II Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины [5] (далее – Порядок).

При удостоверении договора о найме зданий, других сооружений (их частей), принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве собственности, нотариус требует для осмотра правоустанавливающий документ о принадлежности наймодателю имущества, сдаваемого в найм (подпункт 3.3 Порядка).

По желанию сторон в тексте договора найма здания (сооружения) указываются размер земельного участка, который передается нанимателю (пользователю), и условия

пользования им. В подтверждение права собственности нотариус может потребовать у наймодателя правоустанавливающий документ на земельный участок (подпункт 3.4 Порядка). Заверяя договора о найме здания, другого капитального сооружения (их отдельных частей), нотариус разъясняет сторонам содержание ст. 796 ГК Украины о необходимости государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества в соответствующем органе государственной регистрации по месту расположения такого объекта (подпункт 3.5 Порядка).

При заключении упомянутых договоров наймодатель (арендодатель) обязан сообщить нанимателя (арендатора) про все права третьих лиц на имущество, передаваемое в аренду (подпункт 3.6 Порядка).

Если договор подписывается руководителем юридического лица, необходимо также предоставить решение собственников о назначении лица руководителем, а также паспорт для удостоверения личности руководителя. Если такой договор подписывается представителем юридического лица, такое лицо должно иметь соответствующую доверенность. Доверенность на подписание договоров найма, которые подлежат нотариальному удостоверению, также должна быть нотариально заверена, независимо от того, что она выдается от имени юридического лица (ст. 245 ГК Украины).

В соответствии с ч. 3 ст. 640 ГК Украины, договор, подлежащий нотариальному удостоверению, является заключенным со дня такого удостоверения. Таким образом, закон не связывает действие договора найма здания (сооружения) с фактом государственной регистрации права пользования недвижимым имуществом, которое возникает на основании договора найма здания или другого капитального сооружения.

Несоблюдение требований закона о нотариальном удостоверении договора приводит к тому, что договор признается ничтожным (ст. 220 ГК Украины), то есть недействительность установлена законом и признавать его недействительным через суд не требуется (ст. 215 ГК



Украины). Недействительность такого договора влечет за собой возврат сторон к состоянию, предшествовавшему заключению договора, а в случае невозможности такого возврата – возмещение стоимости полученного по договору по ценам, существующим на момент такого возмещения.

Договор найма здания (сооружения) с меньшим сроком заключается в письменной форме без обязательного нотариального удостоверения.

Право пользования недвижимым имуществом, которое возникает на основании договора найма здания (сооружения), заключенного на срок не менее трех лет, подлежит государственной регистрации в соответствии с законом (ст. 794 ГК Украины).

Права на недвижимое имущество и их обременения, которые подлежат государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации (ч. 3 ст. 3 Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений» [6]). Так, в соответствии с письмом Министерства юстиции Украины от 20.04.2011 г. № 248-0-2-11, следствием отсутствия осуществления обязательной регистрации права на недвижимость или ее отдельные части будет отсутствие прав пользования такой недвижимостью.

В соответствии с п. 2.10 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Украины «О некоторых вопросах практики применения законодательства об аренде (найме) имущества» от 29.04.2013 г. № 12 (далее – Постановление № 12), предписания ч. 2 ст. 220 ГК Украины не применяются к сделкам, которые подлежали и нотариальному удостоверению, и государственной регистрации, поскольку момент совершения таких сделок, в соответствии со ст. ст. 210 и 640 ГК Украины (в редакции, действующей до 01.01.2013 г.), связывался с государственной регистрацией; соответствующие сделки не являются заключенными и не создают прав и обязанностей для сторон. После отмены требования государственной регистрации сделок (с 01.01.2013 г.) договор най-

ма здания (сооружения) вступает в силу с момента его нотариального удостоверения (при условии, если он заключен на три и более года), а вещные права на недвижимое имущество, которые являются предметом договора, возникают с момента их государственной регистрации.

Однако в некоторых судебных решениях кассационной инстанции отмечается, что договор аренды государственного и коммунального имущества считается заключенным с момента достижения договоренности по всем существенным условиям и подписания сторонами текста договора (ч. 1 ст. 12 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» [7]) и предписания вышеприведенных статей ГК Украины на правоотношения аренды государственного или коммунального имущества не распространяются; в других – если договор аренды государственного или коммунального имущества подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации (в частности договор найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части), заключенный на три года и более), то такой договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Правовую позицию относительно определения договора аренды незаключенным из-за отсутствия нотариального удостоверения и государственной регистрации и правовой невозможности применения реституции как способа защиты гражданских прав в отношении несостоявшейся сделки высказано Высшим хозяйственным судом Украины в Постановлении от 11.05.2010 г. № 5020-1/071-10/015. Суд кассационной инстанции отметил, что реституция применяется только при наличии заключенного договора, который является ничтожным или признанным недействительным, а поскольку договор аренды является незаключенным, то истец не лишен права обратиться с требованиями на основании гл. 83 ГК Украины [8].

Вместе с тем по делу № 5002-25/139-2011 (по иску прокурора города в интересах государства в лице

поселкового совета к физическому лицу-предпринимателю о признании недействительным договора аренды коммунального имущества от 01.03.2008 г. и обязанности ответчика освободить и вернуть помещение) Высший хозяйственный суд Украины в Постановлении от 16.08.2011 г. указал, что в силу положений ч. 1 ст. 210, ч. 3 ст. 640 ГК Украины договор, который подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, считается заключенным с момента государственной регистрации, а при их отсутствии договор аренды подлежит признанию недействительным [9].

В ряде постановлений суда кассационной инстанции прослеживается иная правовая позиция, согласно которой, если договор аренды государственного или коммунального имущества сроком более трех лет нотариально не удостоверен и отсутствует его государственная регистрация, но выполняется сторонами в течение определенного срока (имущество было передано по акту приема-передачи, уплачивается арендная плата, производится текущий ремонт помещений), то он не может считаться незаключенным, поскольку, в соответствии с положениями ч. 8 ст. 181 ГК Украины, договор считается незаключенным (несостоявшимся) только в случае, если стороны не достигли согласия по всем существенным условиям хозяйственного договора, поэтому вопрос относительно незаключения договора должен решаться только на стадии заключения хозяйственного договора в случае, если стороны не достигли согласия по всем его существенным условиям, а не по результатам выполнения этого договора сторонами. К тому же положениями специального Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» не предусмотрена обязанность нотариального удостоверения и государственной регистрации договоров аренды, а п. 1 ч. 1 ст. 12 указанного Закона определено, что договор аренды считается заключенным с момента достижения договоренности по всем существенным условиям и под-



писания сторонами текста договора [10]. Также по делу № 5020-6/068 в постановлении от 20.07.2011 г. суд кассационной инстанции указал на правомерность отмены судом апелляционной инстанции решения суда первой инстанции, которым был удовлетворен иск фонда коммунального имущества городского совета к частному предприятию о взыскании задолженности за фактическое пользование имуществом и обязательстве освободить помещение на основании ст. 1212 ГК Украины. Учитывая, что судом апелляционной инстанции установлен факт достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора и его исполнение не отрицается, суд кассационной инстанции указал, что апелляционным хозяйственным судом верно опровергнуты доводы местного хозяйственного суда по его незаключению, поскольку действия сторон (договор и акт приема-передачи имущества подписаны, осуществлена частичная оплата ответчиком арендной платы и других платежей) направлены на наступление реальных правовых последствий, а потому и отсутствуют правовые основания для применения ст. 1212 ГК Украины [11, с. 12].

При осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество следует учесть, что моментом возникновения прав на недвижимое имущество, которые подлежат государственной регистрации, является момент их регистрации (регистрации заявления) в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество. При этом для осуществления регистрации заинтересованное лицо должно подать в орган государственной регистрации прав заявление вместе с документами, подтверждающими возникновение, переход, прекращение соответствующих прав. В соответствии с п. 6 Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничения и Порядка предоставления информации из Государственного реестра прав на недвижимое имущество [13] от 17.10.2013 г. № 868 (далее – Постановление № 868), документы, которые подаются для проведения государствен-

ной регистрации прав, постановки на учет бесхозного недвижимого имущества, должны соответствовать требованиям, установленным законом, настоящим Порядком и другими нормативно-правовыми актами. Также следует отметить, что не подлежат государственной регистрации вещные права и их ограничения на полезные ископаемые, растения, а также на малые архитектурные формы, временные, некапитальные сооружения, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения назначения (абз.7 п. 4 Постановления № 868).

Итак, гражданские права и обязанности в отношениях найма здания (сооружения) возникают на основании соответствующего договора, а потому определенные негативные правовые последствия у сторон таких правоотношений могут возникать как в связи с заключением договора (в частности несоблюдение письменной формы, нотариального удостоверения договора и т. п.), так и в связи с ненадлежащим исполнением (просрочка оплаты за пользование имуществом и т. п.), однако не в связи с отсутствием государственной регистрации такого вещного права [14].

Государственная регистрация прав является обязательной. Информация о праве на недвижимое имущество и его обременении подлежит внесению в Государственный реестр прав (ч. 1 ст. 3 Закона № 1952-IV). Государственная регистрация права пользования (найма, аренды) зданием или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями является дополнительной гарантией защиты прав и законных интересов, которые возникают на основании заключенных договоров как в отношениях между сторонами таких правоотношений, так и в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами власти [15].

Следует, однако, отметить, что, в отличие от ГК Украины, положения Хозяйственного кодекса Украины (далее – ХК Украины) не требуют нотариального удостоверения и государственной регистрации права пользования недвижимым имуще-

ством, которое возникает на основании договора найма здания (сооружения), независимо от срока, на который заключается договор. Однако в ч. 6 ст. 283 ХК Украины установлено, что «к отношениям аренды применяются соответствующие положения ГК Украины с учетом особенностей, предусмотренных этим Кодексом». Именно эта норма означает, что при заключении субъектами хозяйствования договоров аренды здания (сооружения) на 3 и более года все же следует соблюдать требования ГК Украины относительно нотариального удостоверения таких договоров и государственной регистрации прав.

В связи со сроком, предусмотренным в ст. 794 ГК Украины, для обязательной государственной регистрации прав по договору аренды здания (сооружения) важно отметить некоторые моменты. Так, в случае если договор заключен на срок менее трех лет, но в тексте договора есть слова о том, что если от одной из сторон за определенный срок до окончания срока действия договора аренды не поступит письменного заявления об окончании срока действия договора аренды, то он автоматически пролонгируется (продлевается) на тот же срок, такой договор не считается заключенным на срок более трех лет. Судебная практика считает такой договор заключенным на срок менее трех лет, срок действия которого заканчивается в срок и возобновляется каждый раз заново. Таким образом, права из такого договора не подлежат государственной регистрации.

Аналогичная позиция по этому вопросу высказывается в Постановлении № 12, в котором, в частности, отмечается, что в случае, когда по истечении срока договора найма здания или другого капитального сооружения (их отдельной части) его действие было продлено, что привело к увеличению общего срока пользования арендованным имуществом, который составляет более трех лет, это не может быть основанием для признания такого договора ничтожным в связи с отсутствием его нотариального удостоверения и государственной регистрации, если в



момент заключения такого договора он, в соответствии с ч. 2 ст. 215 ГК Украины, отвечал требованиям ч. 2 ст. 793 и ст. 794 ГК Украины.

В случае, если в результате внесения изменений в договор такое его существенное условие, как срок его действия, сторонами определен больше чем три года (а именно, если дополнительным соглашением соответствующим образом изменяется пункт договора, который предусматривал менее трехлетнего срока), то, по общему правилу, предусмотренному ст. 654 ГК Украины, соответствующая дополнительное соглашение или договор в редакции такой сделки подлежат нотариальному удостоверению, если иное не установлено договором. Таким образом, в случае неоднократной пролонгации договора аренды здания или другого капитального сооружения (их отдельной части) на основании ст. 764 ГК Украины или ч. 2 ст. 17 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» (срок действия которого меньше трех лет) нет оснований для его нотариального удостоверения и государственной регистрации (п. 2.9 Постановления № 12).

**Выводы.** Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 705 ГК – договор найма-продажи). Такие договоры должны заключаться в форме, предусмотренной для договора купли-продажи соответствующего имущества. Суть этих требований сводится к тому, что договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

#### Список использованной литературы:

1. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : Постанова Пленуму Верховного Суду України від

06.11.2009 р. № 9 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.

2. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України : Закон України від 11.02.2010 р. № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. Офіційне видання. – 2010. – № 18. – С. 549. – Ст. 141.

3. Про приватизацію державного майна : Закон України від 04.03.1992 р. № 2163-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 348.

4. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) : Закон України від 06.03.1992 р. № 2171-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 350.

5. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ Мін'юсту України від 22.02.2012 р. № 296/5 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – С. 66. – Ст. 632.

6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

7. Про оренду державного та коммунального майна : Закон України від 10.04.1992 № 2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.

8. Постанова Вищого господарського суду України від 11.05.2010 № 5020-1/071-10/015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

9. Постанова Вищого господарського суду України від 16.08.2011 р. № 5002-25/139-2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

10. Постанови Вищого господарського суду України у справах № 5020-3/178, № 5020-6/068 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

11. Постанова Вищого господарського суду України від 20.07.2011 р. у справі № 5020-6/068 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

12. Постанова Вищого господарського суду України від 20.07.2011 р. у справі № 5020-6/068 [Електронний

ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

13. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868 // Урядовий кур'єр. – 2013. – № 229.

14. Лист Міністерства юстиції України від 18.10.2010 р. № 12873-0-26-10-19 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.

15. Щодо надання роз'яснення деяких питань законодавства, пов'язаних з державною реєстрацією прав : Лист Міністерства юстиції України від 18.10.2010 р. № 12873-0-26-10-19 // Все про бухгалтерський облік. – 2011. – № 22. – С. 35.