

**ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА  
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА  
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА**

**ЛАВРИНЕНКО МАР'ЯНА РОМАНІВНА**

**УДК 347.453:340.5](477+470+571+44+430.1)(043.3)**

**ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА У ЦИВІЛЬНОМУ  
ПРАВІ УКРАЇНИ, РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН  
(ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ)**

12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес;  
сімейне право; міжнародне приватне право»

**Автореферат**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

**Хмельницький – 2020**

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Одеському національному університеті імені І. І. Мечникова, Міністерство освіти і науки України.

**Науковий керівник:**

доктор юридичних наук, професор,  
Заслужений юрист України,  
**КАНЗАФАРОВА Ілона Станіславівна,**  
Одеський національний університет  
імені І. І. Мечникова,  
завідувач кафедри цивільно-правових  
дисциплін.

**Офіційні опоненти:**

доктор юридичних наук, доцент,  
**КРАСИЦЬКА Лариса Василівна,**  
Харківський національний університет  
внутрішніх справ,  
професор кафедри цивільного права та  
процесу;

кандидат юридичних наук,  
**ГРИНЬКО Руслан Віталійович**  
Національна академія Державної  
прикордонної служби України  
імені Богдана Хмельницького  
професор кафедри адміністративної  
діяльності.

Захист відбудеться *«16» жовтня 2020 року о 12<sup>00</sup> годині* на засіданні спеціалізованої вченої ради К 70.895.02 у Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова за адресою: 29013, м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 8, конференц-зал (ауд. 907).

З дисертацією можна ознайомитись у науковій бібліотеці Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова за адресою: 29013, м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 38.

Автореферат розісланий «15» вересня 2020 року.

**Учений секретар  
спеціалізованої вченої ради**

**О. Ю. Черняк**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** Впродовж тривалого часу однією із найважливіших договірних конструкцій цивільного права не лише України, а й інших країн світу, залишається договір найму (оренди) нерухомого майна, оскільки застосування саме цієї договірної конструкції дозволяє, з одного боку, задовольняти багаточисельні потреби населення у використанні об'єктів нерухомості для проживання, ведення підприємницької діяльності тощо, з іншого – є зручним правовим засобом, за допомогою якого власник майна може отримати прибуток від його використання.

Протягом останніх двох десятиліть питання, пов'язані з договором найму (оренди) нерухомого майна, досить активно вивчались вітчизняними науковцями, про що свідчать, наприклад, кандидатські дисертації І. В. Борщевського («Договір найму (оренди) нерухомого майна», м. Київ, 2004 р.); О. С. Омельчука («Зміна договору найму (оренди) житла», м. Одеса, 2007 р.); Ю. О. Серебрякової («Договір оренди державного та комунального нерухомого майна», м. Донецьк, 2008 р.); В. Я. Романіва («Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України», м. Київ, 2015 р.); Ю. В. Морозової («Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд», м. Івано-Франківськ, 2017 р.); В. В. Вилегжаніної («Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки», м. Київ, 2018 р.). Проте порівняльно-правові дисертаційні дослідження, присвячені проблематиці правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН, не здійснювались.

Вибір зазначених країн був зумовлений такими чинниками. Як відомо, 27 червня 2014 року була підписана Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода про асоціацію), що спричинило незворотні процеси європейської інтеграції нашої країни. Україна взяла на себе низку зобов'язань, серед яких – просування процесу реформ та адаптація законодавства України до законодавства Європейського Союзу (ЄС), що сприятиме поступовій економічній інтеграції і поглибленню політичної асоціації.

З огляду на євроінтеграційні прагнення України, вивчення досвіду правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві Франції та ФРН є особливо цінним. Дослідження дозволить виявити спільні та відмінні риси відповідної договірної конструкції у цивільному праві зазначених країн, а також з'ясувати можливі шляхи вирішення проблем правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна в Україні.

Досвід РФ у правовому регулюванні відносин найму (оренди) нерухомого майна є важливим, зважаючи на те, що тривалий час частина українських земель перебувала у складі Московського князівства, Російської імперії, а пізніше, разом із РРФСР та іншими республіками, – у межах однієї держави (Союзу Радянських Соціалістичних Республік), що очевидно вплинуло на

формування уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України. Сьогодні Україна та РФ є сусідніми незалежними державами із самостійним законодавством, що пояснює наявність наукового інтересу до сучасного правового регулювання договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна у російському цивільному праві, порівняно з правовим регулюванням цих відносин в Україні.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Дисертація підготовлена згідно з планом науково-дослідницької роботи кафедри цивільно-правових дисциплін економіко-правового факультету Одеського національного університету імені І. І. Мечникова у межах наукових тем: «Приватноправове регулювання суспільних відносин: традиції, сучасність, перспективи» (державний реєстраційний номер: 0113U002740) та «Забезпечення прав і законних інтересів учасників правовідносин, що виникають у сфері приватного права: проблеми теорії та практики» (державний реєстраційний номер: 0118U004432).

Тема дисертації затверджена (протокол № 4 від 24 грудня 2013 року) вченою радою Одеського національного університету імені І. І. Мечникова.

**Метою дослідження** є формування теоретичних положень, які відображають особливості договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, а також розробка на їх основі пропозицій з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

Для досягнення зазначеної мети були поставлені такі *завдання*:

- з'ясувати чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН;

- визначити поняття та види договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;

- виявити особливості змісту договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;

- з'ясувати специфіку укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;

- виявити особливості окремих видів договорів найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН;

- сформулювати теоретично обґрунтовані пропозиції з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

*Об'єктом дослідження* є суспільні відносини, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

*Предметом дослідження* є договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

**Методи дисертаційного дослідження.** Філософсько-світоглядною основою дослідження є матеріалістична діалектика. Договір найму (оренди) нерухомого майна розглядається у розвитку та взаємозв'язку з іншими категоріями цивільного права та явищами державно-правової дійсності в цілому (*розділи 1, 2, 3*).

Провідним спеціальним методом дослідження є порівняльно-правовий. Його використання дозволило здійснити аналіз і порівняння доктринальних та законодавчих положень цивільного права України, РФ, Франції та ФРН в частині правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нерухомого майна, сформувані наукові уявлення про особливості укладення, зміни та розірвання такого договору у країнах, право яких досліджується, виявити положення цивільного права відповідних зарубіжних країн, які можуть бути рециповані у цивільне право України (*розділи 1, 2, 3*).

Крім того, використано низку загальнонаукових та спеціальних підходів та методів. Так, застосування системного підходу дозволило визначити місце договору найму (оренди) нерухомого майна у системі цивільно-правових договорів, передбачених законодавством України, РФ, Франції та ФРН. Формально-логічний метод дозволив визначити конститутивні ознаки договору найму (оренди) нерухомого майна як різновиду договору найму (оренди) та сформулювати теоретичне визначення відповідного поняття. За допомогою історичного методу було виявлено чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН (*пп. 1.1.1 розділу 1*). Застосування методу тлумачення правових норм дало можливість вирішити низку проблем, пов'язаних із відсутністю прямих приписів щодо регулювання окремих аспектів відповідних суспільних відносин у законодавстві Франції та ФРН.

При формуванні висновків і пропозицій, що містяться у дисертації, було застосовано метод догматичного аналізу. Поряд із цим, основні положення дисертаційного дослідження були сформовані з врахуванням теорії договірної права України, РФ, Франції та ФРН, сучасних досягнень цивілістики та юридичної науки в цілому, а також матеріалів судової практики зазначених країн.

*Теоретичну основу дисертаційного дослідження становлять праці таких вчених, як:* Л. Аїнес, І. Г. Барановська, О. Бер, І. В. Борщевський, М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський, Б. Віншейд, В. В. Вилегжаніна, Р. М. Гнідан, П.-І. Готьє, Р. В. Гринько, Д. В. Єлізаров, М. С. Жевлакович, І. С. Канзафарова, А. Г. Карапетов, Х. Кетц, Л. Т. Кокоєва, Л. В. Красицька, П. Ф. Кулинич, К. Франсуа, В. В. Луць, Ф. Маларі, Д. Мейнгі, В. Моніх, Ю. В. Морозова, Л. Ж. де ла Моранд'єр, В. В. Мусієнко, О. С. Омельчук, О. А. Підпригора, С. О. Погрібний, В. Я. Романів, Ф. К. Савіньї, Ю. О. Серебрякова, І. В. Спасибо-Фатєєва, Є. О. Суханов, Є. О. Харитонов, Н. В. Хащівська, К. Цвайгерт, С. І. Шимон, М. В. Шульга, В. Б. Шюнеманн та ін.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Дисертація є першим в Україні комплексним порівняльно-правовим дослідженням договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, на основі якого розроблено нові наукові положення та внесено пропозиції з удосконалення правового регулювання відповідних суспільних відносин в Україні.

Результатом дослідження стали такі положення, що виносяться на захист: *вперше:*

1) доведено, що концептуальні основи цивільно-правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку з переданням нерухомого майна в найм (оренду), в Україні, РФ, Франції та ФРН є схожими і ґрунтуються на розгляді договору найму (оренди) нерухомого майна як одного із різновидів договору найму (оренди), а не як самостійного договірної типу. Зазначена обставина зумовлює основні особливості правового регулювання відповідних суспільних відносин у вказаних країнах, до яких можна віднести: 1) відсутність у цивільних кодексах легального визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна; 2) встановлення юридичних механізмів регулювання відповідних суспільних відносин у спеціальних нормативно-правових актах зі збереженням можливості заповнити у разі необхідності прогалини у правовому регулюванні шляхом застосування загальних положень про найм (оренду), закріплених у цивільних кодексах; 3) високий ступінь деталізації правових приписів, зумовлений особливостями предмету такого договору;

2) з'ясовано, що як один із чинників, що сприяли формуванню традиційних уявлень цивілістів України, РФ, Франції та ФРН щодо віднесення договору купівлі-продажу і договору найму до однієї групи – договорів про передання майна, можна розглядати відсутність у римському приватному праві чіткого (принципового) розмежування понять «купівля і продаж» і «найм»;

3) аргументовано, що, на відміну від цивільного права України та РФ, де на законодавчому рівні не встановлюється принципове відмежування понять «найм» та «оренда», у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежує договір найму та договір оренди (при цьому розрізняється не лише термінологічне позначення даних договорів, а і можливості наймача та орендаря щодо користування майном), а у цивільному праві Франції кожному виду договору найму відповідає спеціальна назва;

4) встановлено, що у цивільному праві України та РФ у разі виникнення відносин щодо надання у користування житла укладається як договір найму житла, так і договір оренди житла, тоді як у цивільному праві Франції та ФРН – договір найму житла;

5) визначено відмінність у адресації оферти при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна: у цивільному праві України, РФ та ФРН оферта має бути адресована конкретній особі (особам), а у цивільному праві Франції – конкретній або неконкретній особі;

6) з'ясовано, що особливістю правового регулювання передання речі, яка наймається (орендується), у користування третій особі (піднайм, суборенду) у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є, з одного боку, встановлення

можливості піднайму (суборенди) за умови отримання дозволу наймодавця, з іншого – повна заборона передання окремих видів майна у піднайма (суборенду);

7) визначено відмінність основних принципів, які застосовуються у цивільному праві України та ФРН при наданні у найм (оренду) земельної ділянки разом з будівлями (спорудами), які розташовані на ній: у ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України;

8) встановлено, що при укладенні та виконанні договорів найму (оренди) земельних ділянок відповідно до законодавства всіх країн, право яких досліджується, істотну роль відіграє необхідність дотримання умови щодо цільового призначення земельної ділянки, але ступінь деталізації приписів законодавства щодо цільового використання земель та правові наслідки порушення зазначеної умови в Україні та РФ є схожими (що насамперед пов'язано з існуванням в обох країнах поділу земель на категорії за їх основним цільовим призначенням), а у Франції та ФРН (де відсутній подібний поділ земель на категорії, хоча встановлено вимогу щодо цільового використання землі) мають певні відмінності;

*удосконалено:*

9) теоретичні положення, на яких базується вчення про договір у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН та які зумовлюють розгляд договору найму (оренди) нерухомого майна як домовленості сторін про передачу у тимчасове користування нерухомого майна за плату, що спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків;

*дістало подальшого розвитку:*

10) аргументація щодо необхідності вдосконалення правового регулювання відносин найму (оренди) нерухомого майна на законодавчому рівні. Для цього пропонується Главу 58 ЦК України доповнити параграфом, який би містив загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема, й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу;

11) теоретичні положення про електронну форму укладання договорів найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у тому, що вони можуть бути використані:

– у *правотворчій діяльності*, в якій можуть бути враховані запропоновані дисертантом зміни та доповнення до цивільного законодавства України;

– у *науково-дослідній діяльності* при подальшому дослідженні проблематики, пов'язаної з предметом цього дослідження;

– у *правозастосовній діяльності* органів нотаріату, судів, спрямованій на охорону та захист прав та інтересів суб'єктів договірних правовідносин;

– у *договірній практиці* суб'єктів цивільного права;

– у навчальному процесі при викладанні таких дисциплін, як «Цивільне право України», «Договірне право України», «Цивільне та торгове право зарубіжних країн», а також при підготовці та написанні підручників, навчальних посібників, курсів лекцій, практикумів, планів практичних занять із зазначених дисциплін (*Акт про впровадження результатів науково-дослідної роботи в навчальний процес від 23.12.2019 р., Економіко-правовий факультет Одеського національного університету імені І. І. Мечникова*).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційна робота є самостійним дослідженням автора. Висновки, пропозиції та рекомендації, у тому числі й ті, що характеризують наукову новизну, одержані автором особисто. Одна із наукових статей («Історичні аспекти становлення договору як правового інституту в Україні») написана у співавторстві з В. В. Петлеванною. Особистий внесок здобувача становить аналіз норм права, які у XI-XIX ст.ст. регулювали договірні відносини на територіях, що зараз входять до складу України (50 %).

**Апробація результатів дослідження.** Основні положення та результати дисертації обговорювалися на засіданні міжкафедрального семінару кафедри цивільно-правових дисциплін та кафедри адміністративного та господарського права Одеського національного університету імені І. І. Мечникова, а також під час виступів із доповідями на таких наукових конференціях: 68-й науковій конференції професорсько-викладацького складу і наукових працівників ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 26–28 листопада 2013 р.); XIII Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «*Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи*» (м. Львів, 25-27 квітня 2014 р.); 70-й звітній конференції, присвяченій 149-й річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 25 квітня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*Четверті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права*», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського» (м. Одеса, 16 травня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*Актуальні проблеми цивілістики*» (м. Одеса, 21 листопада 2014 р.); 69-й науковій конференції професорсько-викладацького складу економіко-правового факультету ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 26–28 листопада 2014 р.); XIV Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «*Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи*» (м. Львів, 24–25 квітня 2015 р.); 71-й звітній конференції, присвяченій 150-й річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 24 квітня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*П'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права*», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського – до 150-річчя Одеського національного університету імені І. І. Мечникова (м. Одеса, 22 травня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*Шості юридичні диспути з актуальних проблем приватного права*», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського (до 150-річчя від дня його народження) (м. Одеса, 20–21 травня 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «*Дев'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права*», присвячені пам'яті Є. В. Васьковського (м. Одеса, 17 травня 2019 р.).



**Публікації.** Основні результати дисертаційного дослідження викладено у *семи* наукових фахових статтях, з яких шість опубліковані у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України, *одна* – у зарубіжному фаховому виданні, та *одинадцяти тезах* доповідей на науково-практичних конференціях.

**Структура та обсяг дисертації** обумовлені метою та завданнями дослідження. Дисертація складається із анотації, викладеної українською та англійською мовами, списку публікацій здобувача за темою дисертації, вступу, переліку умовних позначень, трьох розділів, які охоплюють сім підрозділів, висновків та списку використаних джерел (289 найменувань на 28 сторінках) та трьох додатків (на 6 сторінках). Загальний обсяг дисертаційного дослідження становить 230 сторінок, з них основного тексту – 196 сторінок.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У **Вступі** наводиться обґрунтування вибору теми дослідження, відображається зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, визначаються мета і завдання, об'єкт, предмет і методи дисертаційного дослідження, висвітлюються наукова новизна отриманих результатів та їх практичне значення, а також наводяться дані про апробацію та публікацію результатів.

**Розділ I «Поняття, види та зміст договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»** складається з трьох підрозділів, в яких досліджуються історико-правові аспекти формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна та визначаються поняття договору та поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, а також розкриваються питання про види та зміст договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві даних країн.

*Підрозділ 1.1 «Поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»* складається з двох пунктів.

У *пункті 1.1.1 «Історико-правові аспекти формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН»* обґрунтовано висновок, що як один із чинників, що сприяли формуванню традиційних уявлень цивілістів України, РФ, Франції та ФРН щодо віднесення договору купівлі-продажу і договору найму до однієї групи – договорів про передання майна, можна розглядати відсутність у римському приватному праві чіткого (принципового) розмежування понять «купівля і продаж» і «найм».

Автором з'ясовано, що у середньовічні часи на територіях Німеччини та Франції було відсутнє чітке уявлення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що пояснювалось існуванням різних джерел права (крім положень римського приватного права, звичаєвого та канонічного права, виділялись «зеркала», збірники «міських прав» – у Німеччині та королівські ордонанси, згодом – місцеві «кутюми», регламенти (постанови), прийняті парламентами у Франції) та відсутністю єдиної правової системи. Основні положення договірного права та норми про договір найму (оренди) нерухомого майна, що

із доповненнями та змінами діють і сьогодні у Франції та ФРН, були закріплені у ЦК Франції 1804 року та НЦК 1896 року.

Автор вбачає доцільним розглядати формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна на території України та Росії, виділивши три історичних періоди: а) «дореволюційний» (XIX ст. – жовтень 1917 року); б) радянський (кінець 1917 року – кінець 1991 року); в) сучасний (кінець 1991 року – сьогодні).

Останній період, сучасний, на думку дисертанта, можна охарактеризувати як початок процесів формування та реалізації нових підходів до регулювання відносин найму (оренди) у цивільному праві України та РФ шляхом відмови від радянських постулатів та переходу до ринкової економіки.

У пункті 1.1.2 *«Поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»* наводиться аргументація того, що, на відміну від цивільного права України та РФ, де на законодавчому рівні не встановлюється принципове відмежування понять «найм» та «оренда», у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежує договір найму та договір оренди (при цьому розрізняється не лише термінологічне позначення даних договорів, а і можливості наймача та орендаря щодо користування майном), а у цивільному праві Франції кожному виду договору найму відповідає спеціальна назва.

Автор доходить висновку, що договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН можна розглядати як: юридичний факт; правовідношення; правовий засіб, за допомогою якого регулюються відповідні суспільні відносини; юридичний документ.

У результаті проведеного теоретико-правового аналізу норм цивільного законодавства та досягнень вітчизняної та російської, французької, німецької доктрини зроблено висновок про те, що юридичними ознаками договору найму (оренди) нерухомого майна в українському, російському, французькому та німецькому цивільному праві є: консенсуальність, двосторонність та відплатність.

З огляду на концептуальні основи, на яких базується вчення про договір у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, з'ясовано, що в усіх країнах, право яких вивчається, вчення про договір найму (оренди) нерухомого майна базується на класичній теорії договору, згідно з якою останній є домовленістю сторін, що тягне певні правові наслідки.

У підрозділі 1.2 *«Види договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»* доведено, що договір найму (оренди) нерухомого майна є різновидом договору найму (оренди), а не самостійним договірним типом у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН. Серед найпоширеніших різновидів договору найму (оренди) нерухомого майна в цивільному праві даних країн можна виділити такі: договір найму (оренди) житла, договір найму (оренди) нежитлових приміщень, договір найму (оренди) земельних ділянок, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, договір оренди підприємства, та у окремих випадках – договір лізингу.

На підставі аналізу цивільного законодавства України, РФ та ФРН, встановлено, що на відміну від ЦК РФ та НЦК, у ЦК України не передбачено окремо такого виду договору як найм (оренда) підприємства як єдиного майнового комплексу.

Водночас дисертант наводить обґрунтування того, що правове регулювання відносин, які виникають на підставі договору найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу, в Україні мають здійснювати положення ЦК України. Тому у дисертаційному дослідженні пропонується Главу 58 ЦК України доповнити параграфом про загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу.

*Підрозділ 1.3 «Зміст договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН» присвячений дослідженню умов договору найму (оренди) нерухомого майна.*

Особливістю цивільного права Франції та ФРН є те, що, на відміну від ЦК України та ЦК РФ, ані у ЦК Франції, ані у НЦК законодавець не закріплює норми про зміст договору, а також, про умови, що встановлюються як істотні для договорів в цілому та договорів найму (оренди) нерухомого майна, зокрема.

Автором з'ясовано, що загальною та визначальною істотною умовою договору найму (оренди) нерухомого майна та його видів у всіх країнах, цивільне право яких вивчалось, є предмет договору. Разом з тим, при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна, де нерухомим майном, наприклад, може бути земельна ділянка, будівлі, споруди, нежитлове приміщення, житлове приміщення, підприємство, з огляду на режим власності, що поширюється на таке нерухоме майно, у цивільних кодексах та спеціальних нормативно-правових актах може зазначатися, що поруч із предметом, істотними умовами таких договорів можуть бути строк договору, розмір оплати за користування, та/або решта умов, що прямо визначені як істотні для конкретного підвиду договору найму (оренди) нерухомого майна.

Під предметом договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН слід розуміти об'єкт та сукупність дій, необхідних для досягнення цілей договору, де об'єктом можуть бути майнові права, а також річ, яка наділена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Особливу роль у цивільному праві Франції при укладенні договорів відіграють вимоги, необхідні для визнання договору дійсним: 1) згода сторін; 2) їх здатність укладати договір; 3) законний і визначений зміст (ст. 1128 ЦК Франції).

Незважаючи на відсутність у НЦК, у порівнянні з ЦК України та ЦК РФ, норм про істотні умови договору, у §§ 305-310 НЦК закріплена можливість сторін укладати договори на підставі загальних умов укладення договору. Загальними умовами угод є всі завчасно сформульовані з розрахунком на багаторазове застосування в договорах, умови договору, про які одна із сторін договору (сторона, що використовує ці умови) заявила іншій стороні при

укладенні договору. При цьому не має значення, чи складають ці положення зовнішньо відокремлену частину договору чи вони включені в документ, що містить текст договору, який їх об'єм, яким шрифтом вони виконані, в якій формі складений договір. Проте загальні умови угод не застосовуються, якщо умови договору узгоджені сторонами індивідуально (§305 b НЦК).

**Розділ II «Укладення, зміна та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»** містить два підрозділи, в яких дається аналіз особливостей порядку укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

У підрозділі 2.1 «Укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН» звертається увага на те, що у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна первинним є процес формування волі та волевиявлення сторін. Незважаючи на різні підходи та теорії щодо категорій «воля» та «волевиявлення» у цивільному праві країн, що досліджуються, в основі «волю» можна розглядати як індивідуальне, усвідомлене, внутрішнє вираження бажання сторін укласти договір найму (оренди) нерухомого майна, а «волевиявлення» – як її зовнішнє вираження, що спрямоване на виникнення такого договору.

З'ясовано, що основними стадіями укладення договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН є оферта (пропозиція) та акцепт (прийняття), а інші стадії пропонується розглядати як додаткові.

Наголошується, що до 2016 року ЦК Франції не містив конкретних статей про порядок дій при укладенні договору, що свідчило про значний розрив із сучасним цивільним законодавством країн Європи, де у більшості всі стадії формування договору детально регламентовані законом. Після реформи договірної права Франції 2016 року у нових положеннях ЦК Франції про укладення договору знайшли своє місце правила про оферту та акцепт (ст. ст. 1113-1122).

У підрозділі автор вказує на те, що при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН оферта, заявлена потенційним орендодавцем/орендарем, має містити: 1) істотні умови договору найму (оренди) нерухомого майна (залежно від виду майна, щодо якого укладається договір); 2) намір особи (при цьому неважливо хто виразив пропозицію – наймодавець чи наймач), яка зробила пропозицію укласти договір найму (оренди), вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття іншою стороною (ст. 641 ЦК України, ч. 1 ст. 435 ЦК РФ (частина перша), ст. 1114 ЦК Франції, §145, ч. 1 § 154 НЦК).

Також дисертант звертає увагу на відмінність у адресації оферти при укладенні договору найму (оренди) нерухомого майна: у цивільному праві України, РФ та ФРН оферта має бути адресована конкретній особі (особам), а у цивільному праві Франції – конкретній або неконкретній особі.

Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН вважається укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції.

У підрозділі обґрунтовується особливість правового регулювання передання речі, яка наймається (орендується), у користування третій особі (піднайм, суборенду) у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, де, з одного боку, є встановлення можливості піднайму (суборенди) за умови отримання дозволу наймодавця, з іншого – повна заборона передання окремих видів майна у піднайм (суборенду).

В українській, російській, французькій та німецькій договірній практиці широко застосовуються типові форми договору. Незважаючи на концептуальну схожість між типовими умовами договорів в Україні, РФ та загальними умовами договорів у ФРН, останні не мають нормативного характеру, як це має місце в Україні та РФ.

У підрозділі 2.2 «Зміна та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН» звертається увага на те, що у ході виконання договору найму (оренди) нерухомого майна у всіх країнах, цивільне право яких досліджується (Україна, РФ, Франція та ФРН), у сторін може виникнути потреба у внесенні змін до умов такого договору чи у його розірванні.

Незважаючи на відсутність легального визначення понять «зміна договору» та «розірвання договору» у цивільних кодексах України, РФ, Франції та ФРН, їх широко використовують як у законодавстві, так і в судовій практиці даних країн.

Автор звертає увагу на те, що розірвати можна лише договір, а не саме зобов'язання, що виникло на його підставі. Договірне зобов'язання припиняється у зв'язку з розірванням договору.

Правове регулювання зміни або розірвання договору в українському та російському цивільному праві є схожим: 1) зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом; 2) договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом, при цьому істотним порушенням стороною договору є ситуація, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору; 3) договір є розірваним або зміненим, у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом. Правове регулювання зміни і розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна відображено у ст. ст. 781-784 ЦК України та ст. ст. 618, 619, 620, 622 ЦК РФ (частина друга).

У НЦК міститься низка деталізованих норм, що регулюють зміну та розірвання договору найму (оренди). Дисертантом звертається увага на три варіанти припинення договору найму згідно з німецьким цивільним законодавством: 1) дія договору припиняється із закінченням терміну, на який

його було укладено; 2) дострокове розірвання договору найму при завчасному попередженні; 3) дострокове розірвання договору найму без завчасного попередження.

**У Розділі III «Окремі види договорів найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»** досліджуються відносини найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення та нежитлових приміщень, що виникають на підставі відповідних договорів – договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення та договору найму (оренди) нежитлових приміщень. З огляду на це, розділ складається з двох підрозділів.

*У підрозділі 3.1 «Договір найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»* обґрунтовано висновок, що в українському та російському цивільному праві при укладенні договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення важливе значення має вид цільового використання таких земель. У німецькому цивільному праві не деталізовано умови цільового використання земель та відсутній поділ земель на категорії. Така ж ситуація у французькому цивільному праві.

Автором з'ясовано, що подібно до цивільного права ФРН, у цивільному праві України передбачається можливість передачі земельної ділянки у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них (ч. 1 ст. 792 ЦК України). Однак ключова відмінність між такою передачею за цивільним правом України та цивільним правом ФРН полягає у тому, що федеральним законодавством ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України.

У Франції, схоже до України та РФ, у Сільськогосподарському кодексі (СК Франції) встановлено пріоритет довгострокової сільськогосподарської оренди, а саме укладення договорів оренди на строк: 1) 9 років – мінімальний строк, на який передаються сільськогосподарські землі у оренду (ст. L 411-5 СК Франції); 2) 18 років – довгострокова оренда; 3) 25 років – професійна, кар'єрна оренда (ст. ст. L 416-1, L 416-5 СК Франції); 4) строк, рівний тій кількості років, яка необхідна для досягнення орендарем пенсійного віку/завершення трудової діяльності (ст. L 416-4 СК Франції).

У підрозділі вказується на те, що за законодавством РФ передбачено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та правочинів, що свідчить про основну відмінність цієї реєстраційної системи від системи, передбаченої в Україні, де державній реєстрації підлягає речове право найму. Предметом реєстрації у Франції є не речові права, а правовстановлюючі документи. Водночас право оренди за німецьким цивільним правом не є речовим правом та не підлягає державній реєстрації.

*У підрозділі 3.2 «Договір найму (оренди) нежитлових приміщень у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН»* автор вивчає особливості

укладення договору найму (оренди) нежитлового приміщення у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

У дисертації доведено, що оренда нежитлового приміщення в українському, російському та французькому цивільному праві розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена.

Також автор вказує на особливий порядок регулювання захисту від конкуренції при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення за цивільним правом ФРН.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційному дослідженні здійснено теоретичне узагальнення і запропоновано нове вирішення наукового завдання, що полягає у вдосконаленні теоретичних положень, які відображають особливості договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, та формуванні на їх основі пропозицій з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

За результатами проведеного дослідження було сформульовано такі висновки, що мають теоретичне та практичне значення:

1. Протягом XVIII-XIX ст.ст., оскільки території України все ще входили до складу Росії, а згодом, у XX ст., вони стали союзними республіками СРСР, формування норм права, що регулювали договірні відносини з найму (оренди) нерухомого майна у цих країнах, доцільно розглядати, виділивши три історичні періоди: а) «дореволюційний» (XIX ст. – жовтень 1917 року); б) радянський (кінець 1917 року – кінець 1991 року); в) сучасний (кінець 1991 року – сьогодні).

2. Принципова відмінність між договором оренди та договором найму у німецькому цивільному праві полягає не тільки у їх термінологічному позначенні, а й у тому, що, у порівнянні з договором найму, за договором оренди у німецькому цивільному праві орендар може користуватись майном та споживати його доходи, що свідчить про підприємницькі цілі такого договору. Як правило, договір оренди укладається щодо оренди земель сільськогосподарського призначення, а договір найму – щодо житла.

3. Відмінним від українського, російського та французького цивільного права є розуміння нерухомого майна у ФРН. Нерухомими речами вважають земельні ділянки. Будівлі, будови, споруди, багаторічні насадження та інше не є ані нерухомими речами, ані рухомими. Вони тісно і постійно з'єднані із земельними ділянками, у зв'язку з чим втратили свою самостійність і не відповідають ознакам речі. Всі ці предмети вважаються земельними ділянками не тільки через норми НЦК про складові речі, але й згідно з прямою вказівкою закону (§ 94 НЦК). Останнє яскраво демонструє принцип єдності об'єкта нерухомості.

4. В усіх країнах, цивільне право яких досліджується, юридичними ознаками договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві є: консенсуальність, двосторонність та відплатність. За загальним правилом договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції.

5. У РФ, як і в Україні, договір найму (оренди) нерухомого майна, що перебуває у державній та муніципальній власності, підлягає спеціальному регулюванню. У Франції існують два види договору найму (оренди): найм речей та найм робіт. На відміну від цього, у ЦК України, ЦК РФ та НЦК найм робіт, іншими словами – договір про виконання робіт, виступає окремим, відмінним від договору найму (оренди), договірним типом. Договір оренди підприємства у німецькому праві є різновидом договору оренди речі, що приносить плоди і регулюється §§ 581-584 б, а також правилами про договір найму. У разі, якщо підприємство здійснює діяльність у сільськогосподарській сфері, тоді – це різновид договору оренди, закріплений у §§ 585-597 НЦК. На відміну від НЦК та ЦК РФ, ЦК України не передбачає окремо такого виду договору, як найм (оренда) підприємства як єдиного майнового комплексу.

6. Під предметом договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН слід розуміти об'єкт та сукупність дій, необхідних для досягнення цілей договору, де об'єктом можуть бути майнові права, а також річ, яка наділена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

7. Пропонується виокремлювати у цивільному праві України чотири групи нерухомих речей: 1) речі природного походження – земельні ділянки та об'єкти, що мають тісний зв'язок з ними (насадження, водойми); 2) речі штучного походження, що мають прив'язку до землі – речі, що були створені безпосередньо людиною (будинки, споруди, комплекси), але мають прив'язку до землі; 3) речі штучного походження, які не перебувають у тісному зв'язку із землею – тобто також створені людиною, але такі, що не прив'язані до землі (морське та повітряне судно, космічні об'єкти), однак через низку причин на них поширюється правовий режим нерухомого майна; 4) інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено).

8. При використанні земель сільськогосподарського призначення у ФРН діє державне заохочення (фінансові дотації) фермерів «дбайливо» ставитись до землі. Фермер отримує фінансову винагороду, якщо він вносить в землю небагато добрив і відмовляється від отримання високих врожаїв. Такий досвід врегулювання проблеми несприятливого впливу на землю, її виснаження з боку фермера у ФРН заслуговує на увагу та може бути взятий за основу для вирішення аналогічних проблем в Україні.

9. В українському та російському цивільному праві при укладенні договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення важливе значення має вид цільового використання таких земель. У німецькому цивільному праві не деталізовано умови цільового використання земель та



відсутній поділ земель на категорії. Така ж ситуація у французькому цивільному праві. Нецільове використання земель сільськогосподарського призначення або використання всупереч умовам договору тягне певні правові наслідки: в Україні та РФ – на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірвано за рішенням суду; у Франції – орендодавець наділений правом вимагати припинення договору оренди; у ФРН – орендодавець може подати позов про припинення певних дій.

10. У французькому цивільному праві орендар, орендний договір якого розірвано, має права на компенсаційне відшкодування, яке включає компенсацію за шкідливі наслідки тимчасового позбавлення права користування, враховуючи, що інша тимчасова оренда здійснюється за рахунок орендодавця, а також він відшкодовує витрати на переїзд. У Франції діють норми про «зелену оренду», врегульовані у Екологічному кодексі Франції. Договори оренди нежитлових приміщень, укладені або поновлені, для приміщень площею більше 2000 квадратних метрів, для офісів та підприємств (комерційне використання) повинні включати екологічний додаток. Екологічна безпека та підвищена відповідальність як орендодавця, так і орендаря стають все більш популярними у ФРН, та поки на законодавчому рівні відсутнє регулювання, що має місце у Франції.

11. У цивільному праві України, РФ та Франції оренда нежитлового приміщення розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена. У цивільному праві ФРН передбачено особливий порядок регулювання захисту від конкуренції при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення.

12. У цивільному праві України, РФ та Франції обов'язок утримання та ремонту орендованого майна розподіляється між сторонами договору, а у ФРН – покладається на орендодавця.

13. З метою вдосконалення правового регулювання договірних відносин з найму (оренди) нерухомого майна в Україні пропонується внести зміни та доповнення до чинного національного законодавства: 1) Главу 58 ЦК України доповнити параграфом, який би містив загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна, що здійснюватиме, зокрема, й регулювання відносин найму (оренди) підприємства як єдиного майнового комплексу; 2) Главу 53 ЦК України доповнити статтею 649-1 «Переговори про укладення договору. Переддоговірна відповідальність»; 3) статтю 774 ЦК України доповнити частиною 4 такого змісту: «4. При піднаймі наймач продовжує нести відповідальність перед наймодавцем, у тому числі, й за шкоду, завдану третьою особою (піднаймачем) у зв'язку з користуванням майном»; пункт 10 частини 1 статті 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. викласти у такій редакції: «10) орендою є правовідносини, що виникають на підставі договору, за яким орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк».

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Матушак М. Р., Петлеванна В. В. Історичні аспекти становлення договору як правового інституту в Україні. *Вісник Одеського національного університету*. Серія: Правознавство. 2011. Вип. 19. Т. 16. С. 180–191.
2. Матушак М. Р. Сутність рецепції римського права та її вплив на цивільне право в Україні, Російській Федерації, Франції та ФРН. *Вісник Одеського національного університету*. Серія: Правознавство. 2013. Вип. 2. Т. 18. С. 15–25.
3. Матушак М. Р. Порівняльно-правова характеристика поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН. *Вісник Одеського національного університету*. Серія: Правознавство. 2015. Вип. 2 (27). Т. 20. С. 146–153.
4. Матушак М. Р. Исторические аспекты становления и развития института найма (аренды) недвижимого имущества в Украине и Российской Федерации. *Leges și viața (Republica Moldova)*. 2016. № 4-2. С. 42–47.
5. Матушак М. Р. Особливості правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні, Російській Федерації та Федеративній Республіці Німеччина. *Науковий Вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2016. Вип. 36. Т. 1. С. 114–118.
6. Лавриненко М. Р. Особливості укладення договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України, Російської Федерації та Франції. *Вісник Одеського національного університету*. Серія: Правознавство. 2019. Вип. 1 (34). Т. 24. С. 182–192.
7. Лавриненко М. Р. Істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН. *Правова держава*. 2019. № 33. С. 92–101.
8. Матушак М. Р. Поняття договору як договірною зобов'язання в цивільному праві України. *Матеріали 68-ї наук. конф. проф.-викл. складу і наукових працівників ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 26–28 листоп. 2013 р.) / МОН України; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; економ.-прав. ф-т; ред. кол.: І. С. Канзафарова, В. І. Труба, Н. В. Ільєва. Одеса: Астропринт, 2013. С. 97–99.
9. Матушак М. Р. Щодо класифікації речей у німецькому цивільному праві. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи: XIII Міжнар. студ.-аспірант. наук. конф. : тези доп.* (м. Львів, 25–27 квіт. 2014 р.). Львів: Юрид. ф-т ЛНУ, 2014. С. 52–53.
10. Матушак М. Р. Класифікація речей у римському приватному та німецькому цивільному праві (загальні положення). *Збірник тез студ., аспірант. та здобувачів, учасників 70-ої звітної конф., присвяченої 149-ої річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова: секція економ.-прав. наук* (м. Одеса, 25 квіт. 2014 р.) / Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; відп. ред. С. М. Клейменова; відп. секр. А. Л. Святошнюк. Одеса: Астропринт, 2014. С. 511–514.

11. Матушак М. Р. Щодо поділу речей на рухомі та нерухомі в цивільному праві України. *Четверті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 16 трав. 2014 р.) / упоряд. та відп. ред. І. С. Канзафарова; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса: Астропринт, 2014. С. 52–55.

12. Матушак М. Р. Еволюція поняття договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України (XIX–XXI ст.). *Актуальні проблеми цивілістики: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 21 листоп. 2014 р.). Одеса: Фенікс, 2014. С. 232–238.

13. Матушак М. Р. Загальна характеристика договору найму за основами цивільного законодавства Союзу РСР та союзних республік 1961 року. *Матеріали 69-ї наукової наук. конф. проф.-викл. складу економ.-прав. ф-ту ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 26–28 листоп. 2014 р.) / МОН України; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; економ.-прав. ф-т; відп. ред.: І. С. Канзафарова, О. О. Нігреєва; відп. секр. А. Л. Святошнюк. Одеса: Астропринт, 2014. С. 173–175.

14. Матушак М. Р. Сутність «locatio conductio» в римському приватному праві. *Актуальні проблеми прав людини, держави та правової системи: XIV Міжнар. студ.-аспірант. наук. конф.: тези доп.* (м. Львів, 24–25 квіт. 2015 р.). Львів : Юрид. ф-т ЛНУ, 2015. С. 198–201.

15. Матушак М. Р. Інститут найму (оренди) нерухомого майна в римському приватному праві: історичні аспекти. *Збірник тез студ., аспірант. та здобувачів, учасників 71-ої звітної конф., присвяченої 150-ої річниці створення ОНУ імені І. І. Мечникова* (м. Одеса, 24 квіт. 2015 р.) / Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; відп. ред. : С. М. Клейменова, О. О. Нігреєва; відп. секр. М. Р. Матушак. Одеса: Астропринт, 2015. С. 451–455.

16. Матушак М. Р. Феномен «подвійного володіння» при укладенні договору найму (оренди) в цивільному праві Російської Федерації та Німеччини. *П'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 22 трав. 2015 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса : Астропринт, 2015. С. 31–34.

17. Матушак М. Р. Щодо особливостей правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень, в Україні та ФРН. *Шості юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського: (до 150-річчя від його дня народження): матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 20–21 трав. 2016 р.) / упоряд. та відп. ред. І. С. Канзафарова; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса: Астропринт, 2016. С. 399–404.

18. Лавриненко М. Р. Щодо істотних умов договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН. *Дев'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* (м. Одеса, 17 трав. 2019 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова ; Одес.

нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; економ.-прав. ф-т; Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Одеса : Астропринт, 2019. С. 51–55.

### АНОТАЦІЯ

**Лавриненко М. Р. Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз).** – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, Хмельницький, 2020.

Дисертація є першим в Україні комплексним порівняльно-правовим дослідженням договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, на основі якого розроблено нові наукові положення та внесено пропозиції з удосконалення правового регулювання відповідних суспільних відносин в Україні.

В результаті дослідження було з'ясовано чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН; визначено поняття та види договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; виявлено особливості змісту договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; виявлено специфіку укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; визначено особливості окремих видів договорів найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; сформовано теоретично обґрунтовані пропозиції з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

**Ключові слова:** найм, оренда, договір найму (оренди), нерухоме майно, земельна ділянка, нежитлові приміщення, реєстрація права оренди.

### АННОТАЦИЯ

**Лавриненко М. Р. Договор найма (аренды) недвижимого имущества в гражданском праве Украины, Российской Федерации, Франции и ФРГ (сравнительно-правовой аспект).** – Квалификационный научный труд на правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право». – Хмельницкий университет управления и права имени Леонида Юзькова, Хмельницкий, 2020.

Диссертация является первым в Украине комплексным сравнительно-правовым исследованием договора найма (аренды) недвижимого имущества в гражданском праве Украины, РФ, Франции и ФРГ, на основе которого

разработаны новые научные положения и внесены предложения по совершенствованию правового регулирования соответствующих общественных отношений в Украине.

В диссертации проанализированы исторические аспекты формирования юридических представлений о договоре найма (аренды) недвижимого имущества в Украине, РФ, Франции и ФРГ.

Выделены юридические признаки договора найма (аренды) недвижимого имущества в гражданском праве Украины, РФ, Франции и ФРГ, а именно: консенсуальность, двусторонность и возмездность.

Приводится аргументация того, что, в отличие от гражданского права Украины и РФ, где на законодательном уровне не устанавливается принципиальное разграничение понятий «наем» и «аренда», в гражданском праве ФРГ законодатель четко разграничивает договор найма и договор аренды (при этом различается не только терминологическое обозначение данных договоров, а и возможности нанимателя и арендатора относительно пользования имуществом). В гражданском праве Франции каждый вид договора найма имеет специальное название.

Учитывая концептуальные основы, на которых базируется учение о договоре в гражданском праве Украины, РФ, Франции и ФРГ, сформулировано определение понятия договора найма (аренды) недвижимого имущества.

Отдельно предложены и систематизированы виды договора найма (аренды) недвижимого имущества в современном гражданском праве Украины, РФ, Франции и ФРГ, также выявлены особенности содержания договора найма (аренды) недвижимого имущества в гражданском праве Украины, РФ, Франции и ФРГ.

Установлено, что в гражданском праве всех изучаемых стран договор найма (аренды) недвижимого имущества рассматривается как разновидность договора найма (аренды), а не как самостоятельный договорный тип.

В ходе исследования выяснены особенности и специфика заключения, изменения и расторжения договора найма (аренды) недвижимого имущества в современном гражданском праве Украины, РФ, Франции и ФРГ. При этом установлено, что специфика применения соответствующих юридических механизмов в указанных странах в значительной степени обусловлена закреплением в законодательстве определенных принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере оборота недвижимости. Так, существенным отличием положений гражданского права Украины и ФРГ (в части регулирования передачи земельных участков) является то, что федеральным законодательством ФРГ закреплен принцип единой юридической судьбы земельного участка и размещенного на нем строения (сооружения), то есть строение (сооружение) следует за землей, а не наоборот, как это предусмотрено законодательством Украины.

Вносятся теоретически обоснованные предложения и рекомендации по совершенствованию правового регулирования отношений, возникающих из договоров найма (аренды) недвижимого имущества, в Украине.

**Ключевые слова:** наем, аренда, договор найма (аренды), недвижимое имущество, земельный участок, нежилые помещения, регистрация права аренды.

## SUMMARY

***Lavrynenko M. R. Contract for the Rental (Leasing) of Immovable Property in the Civil Law in Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic.*** – The manuscripts.

Thesis for Candidate of Juridical Sciences degree in specialty 12.00.03 «Civil Law and Civil Process; Family Law; International Private Law». – Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law, Khmelnytsky, 2020.

This thesis is the comprehensive comparative legal analysis of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic. This work is the first one of its kind conducted in Ukraine. It aims to develop new scientific provisions and proposals to improve legal regulation of the relevant public relations in Ukraine.

This study researches factors that in historical retrospective contributed to the formation of legal ideas about the contract for the rental (leasing) of immovable property in Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic.

It defines the concept and types of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic.

It determines the peculiarities of content of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic.

It presents the specifics of the conclusion, change and termination of the contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic.

It defines the characteristics of certain types of contract for the rental (leasing) of immovable property in the modern civil law of Ukraine, the Russian Federation, France and the German Federal Republic.

It formulates theoretical basis for improving the legal regulation of relations arising from the contract for the rental (leasing) of immovable property in Ukraine.

**Key words:** rental, leasing, contract for the rental (leasing), immovable property, plot of land, commercial premises, registration of the leasing right.

Підписано до друку \_\_.\_\_.2020. Зам. № \_\_  
Обсяг 0,9 друк. арк. формат 60х90/16. Наклад – 100 прим.

---

Надруковано у ТОВ «Хмельницький ЦНТІ»  
29000, м. Хмельницький, вул. Свободи, 36  
Тел. : (0382) 65-50-96