

УДК 347.124

DOI <https://doi.org/10.32837/apdp.v0i86.2432>*В. Я. Погребняк*

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПЕРЕХОДУ ПРАВА НАЙМУ (ОРЕНДИ)

Постановка проблеми. Проблема правової природи похідних (обмежених) речових прав нині залишається однією з найбільш дискусійних у сучасній цивілістиці, а положення чинного цивільного законодавства України не відображають однозначного підходу до її вирішення. Її сутність полягає в тому, що, як і право власності, похідні (обмежені) речові права є правами панування, які забезпечують суб'єкту можливість володіти та/або користуватись відповідним майном. Проте підставою для переходу таких правових можливостей від власника до користувача зазвичай виступає цивільно-правовий договір.

У зв'язку із цим, з одного боку, відповідні правові можливості перебувають у конструкції відносного цивільного правовідношення, проте, з іншого боку, їхній зв'язок із майном, стосовно якого вони існують, за принципом слідування дає привід розглядати зазначені суб'єктивні цивільні права як окремий об'єкт. У цьому контексті постає логічне запитання: який юридичний механізм (речово-правовий або зобов'язально-правовий) необхідно застосовувати для передачі похідних (обмежених) речових прав?

Особливо гостро окреслена проблема стоїть щодо права найму (оренди) як одного з найбільш поширених похідних (обмежених) суб'єктивних цивільних прав у вітчизняному цивільному обороті.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика похідних (обмежених) речових прав і особливостей їхньої динаміки була предметом розгляду таких учених-юристів, як С.С. Алексєєв, І.В. Венедіктова, Є. Годеме, Г.В. Дождев, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, Т.С. Ківалова, А.В. Коструба, В.І. Крат, Н.С. Кузнєцова, Р.А. Майданик, О.І. Міхно, Є.О. Мічурін, М.В. Мороз, В.В. Надьон, І.В. Спасибо-Фатєєва, Р.О. Стефанчук, Р.О. Халфіна, Г.Г. Харченко, В.В. Цюра, Ю.І. Чалий, Я.М. Шевченко, С.І. Шимон, Р.Б. Шишка, О.Я. Явор, В.Л. Яроцький та ін.

Мета статті полягає у визначенні сучасних проблем цивільно-правового забезпечення переходу права найму (оренди) у контексті розмежування юридичних механізмів трансферу суб'єктивних цивільних прав панування та вимоги.

Основний матеріал дослідження. Ще в римському праві робились спроби поширення на майнові, зокрема на речові, права правового режиму речей, що через нематеріальний характер останнього відображалось на порядку їх переходу. На переконання римських юристів, речові права, як і речі, могли бути предметом купівлі-продажу, міни тощо.

Водночас положення чинного цивільного законодавства України щодо цього залишаються неоднозначними. Зокрема, на рівні монографічних праць вчені

акцентують увагу на тому, що здійснення речового права відбувається, зокрема, через самодостатнє панування особи над об'єктом [1, с. 44]. Водночас окремі положення Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) створюють підґрунтя для висновку, що похідні права панування практично становлять самостійні об'єкти абсолютних правовідносин. Зокрема, ст. 396 ЦК України надає право особі, яка має речове право на чуже майно, захищати його, зокрема й від власника майна [2, ст. 396], а ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України встановлює, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, зокрема й продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситись до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом [3, ст. 93]. Це положення має велике значення, зважаючи на те, що в ньому йдеться, зокрема, про відчуження права оренди, тоді як у ч. 6 зазначеної статті Кодексу вже йдеться про те, що орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда) [3, ст. 93]. У цьому вбачається розмежування законодавцем права оренди й орендованої земельної ділянки як об'єктів цивільних прав, що наштовхує на припущення існування різних юридичних механізмів їх переходу.

Водночас у сучасній юридичній літературі можна побачити тезу про те, що цесія як порядок переходу суб'єктивних цивільних прав не характерна для права власності й інших речових прав, прав на результати інтелектуальної діяльності, а також будь-який інших суб'єктивних цивільних прав, які не містять ознак зобов'язальних прав вимоги [4, с. 30].

Причиною існування проблеми переходу похідних прав панування є їх перебування у змісті відносного правовідношення, учасниками якого є власник відповідного блага й особа, якій належать такі права. Це яскраво демонструється випадками, коли юридичною підставою для існування похідних прав панування виступає саме цивільно-правовий договір, зокрема договір оренди, ліцензійний договір тощо. Незважаючи на те, що в такому разі закон надає володільцю похідних прав панування практично абсолютний захист від власника майнового блага, характер таких прав і їхній зміст визначаються умовами договору. Це означає, що недотримання меж, встановлених договором, що втілюється, наприклад, у використанні предмета оренди не за цільовим призначенням, може призвести до відмови власником від зобов'язання в односторонньому порядку, а тому і до припинення існування відповідного похідного права панування. Із цього випливає, що відповідне похідне право за своїм характером не може ототожнюватись із правом власності.

Підставою для переходу до особи похідних прав панування може бути не лише договір, а й інші обставини правової дійсності, зокрема й рішення суду, однак саме договір демонструє нам всю комплексність окресленої ситуації.

В аспекті вищевикладеного варто зважати на те, що юридичні схематизації переходу права власності і права вимоги мають багато схожих рис. Зокрема, підставою для переходу як права власності, так і права вимоги може бути цивільно-правовий договір, договір купівлі-продажу також. Водночас у разі як переходу

права власності, так і переходу права вимоги відбувається цілковита або часткова заміна управоможеного учасника правовідносин.

Отже, різниця переходу права панування і права вимоги проявляється лише в характері правовідносин, до змісту яких такі права входять.

Якщо звернутися до запропонованої окресленими вище положеннями законодавства концепції відчуження речових прав, постає проблема, яким чином, наприклад, наймач (орендар) (далі – орендар) може відчужити право оренди, якщо в такому разі фактично може здійснюватись заміна орендаря у відповідному правовідношенні? Її вирішення пропонує О.Г. Ломідзе і зазначає, що в такому разі орендар може, наприклад, внести право оренди до статутного капіталу, залишаючись водночас відповідальним перед орендодавцем. У такому разі немає потреби у здійсненні відчуження права оренди, отже, здійсненні заміни орендаря у відповідних правовідносинах [5, с. 23]. Для ефективного функціонування такого порядку у практиці правореалізації існує необхідність його чіткої фіксації на рівні нормативних положень.

У контексті цієї ситуації необхідно також зауважити, що загалом законодавчі положення не конкретизують, чи може орендар відчужувати право оренди без будь-яких обмежень або ж лише в разі, якщо він цілком сплатив орендну плату, тому у відповідних правовідносинах він залишається лише кредитором. Якщо для реалізації відповідної можливості закон не вимагатиме виконання зазначеного обов'язку, то вбачається, що в такому разі не існуватиме перешкод і для того, щоб відчужувати право вимоги, що входить до змісту двостороннього правовідношення, без виконання своїх обов'язків перед контрагентом.

З урахуванням сучасного рівня розвитку нормативних положень, що визначають порядок переходу похідних прав панування, слушною є позиція І.В. Спасибо-Фатєєвої, що нині немає перешкод у тому, щоб застосувати до відповідної ситуації положення ЦК України, які встановлюють порядок заміни кредитора у зобов'язанні [6, с. 126]. Однак очевидно, що в такому разі внесення права оренди у статутний капітал юридичної особи має характер правочину міні, згідно з яким у порядку цесії за отримання такого права юридична особа повинна розрахуватись правами участі. Це можливо в тому разі, якщо відповідній юридичній особі належить право власності на частку у своєму ж статутному капіталі, однак практично не застосовно в разі первісного формування статутного капіталу юридичної особи.

Зважаючи на недовершеність законодавчого підходу до регулювання окресленої проблеми загалом, а також на недосконалість положень чинного цивільного законодавства України, у практиці правореалізації на засадах диспозитивності сформувалась альтернатива схематизація. На прикладі орендних правовідносин вона втілюється в тому, що заміна орендаря здійснюється шляхом укладення додаткових угод до договору оренди, які мають тристоронній характер. Такий підхід вирішує порушену проблему. Якщо всі три особи, тобто орендодавець, орендар, який виходить із правовідносин, і особа, яка вступає у правовідносини замість орендаря, домовляються про заміну, не постає жодних питань про додержання порядку, передбаченого для обох випадків заміни сторони в зобов'язанні [6, с. 126]. У такому разі фіксується згода орендодавця як кредитора щодо орендаря на заміну, а також

згода особи, яка вступає у правовідношення, на такий вступ у тому юридичному стані правовідношення, у якому воно перебуває на момент укладення договору, зокрема й у частині обов'язків орендодавця.

По суті, це адаптована до сучасних нормативних умов первісна форма новації. Щодо цього Є. Годеме зазначав, що новація була першим способом заміни кредитора в зобов'язанні. Старе зобов'язання стовоно первісного кредитора припинялось, а новим кредитором набувалось нове зобов'язання. Умовою реалізації цієї схематизації була згода боржника на новацію. Водночас замість передачі права вимоги фактично відбувалось припинення одного суб'єктивного цивільного права і виникнення нового [7, с. 460–461]. У такому разі нова домовленість погашала ту, що вже була, оскільки вчинялась саме із цією метою [8, с. 130].

Окреслене демонструє ту обставину, що, незважаючи на досить тривалий шлях еволюції правового регулювання зобов'язальних цивільних відносин, чинне цивільне законодавство України так і не запропонувало ефективних способів вирішення порушених проблем, що були відомі маже 100 років тому. З іншого боку, окреслена ситуація показує відгук практики на актуальний стан нормативної бази, її готовність пропонувати власних шляхів вирішення відповідної проблеми за допомогою наявних інструментів у рамках диспозитивності механізму цивільно-правового регулювання суспільних відносин.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Підсумовуючи викладене вище, необхідно констатувати, що положення чинного цивільного законодавства України не вирішують проблему юридичного механізму передачі суб'єктом похідних (обмежених) речових прав на майно відповідних правових можливостей третім особам. Особливо гостро ця проблема проявляється в контексті права найму (оренди), адже положення чинного законодавства України передбачають можливість і повноцінного розпорядження відповідним правом як окремим об'єктом, зокрема його відчуження, і можливість передачі відповідного майна в суборенду.

Юридична схематизація передачі орендарем своїх правових можливостей третій особі загалом базується на юридичному механізмі переходу права вимоги з його адаптацією до властивостей речового права як об'єкта передачі. Елемент адаптації проявляється, зокрема, у тому, що передача відповідних правових можливостей може здійснюватись орендарем третій особі лише за погодженням з орендодавцем. Водночас правовідносини оренди не припиняються, а орендар не виходить з орендного правовідношення. Водночас з останнім формується нове правовідношення, учасниками якого виступають орендар і суборендар.

Також немає перешкод і для застосування традиційного юридичного механізму цесії, який може забезпечити вихід орендаря із правовідношення оренди і вступ на його місце в це правовідношення іншої особи.

Цей підхід не можна вважати таким, що забезпечує орендарю повноцінне розпорядження правом оренди, принаймні у зв'язку з тим, що відповідні юридичні операції потребують погодження орендаря. А у випадку з первісним формуванням статутного капіталу господарського товариства внесення права оренди до статутного капіталу в окреслений спосіб практично унеможливується. Зважаючи на це, конструктивною виглядає концепція, пропонується в сучасній науковій літературі,

відповідно до якої забезпечити відчужуваність права оренди може конструкція, за якої орендар залишається відповідальним перед орендодавцем, проте набуває можливості розпорядження правом оренди на власний розсуд у речово-правовому порядку, що характерний, зокрема, для розпорядження права власності.

Окреслений підхід здатен забезпечити досягнення відповідної мети у формі наділення права оренди такими ж властивостями до юридичного трансферу, що й право власності. І в цьому сенсі необхідно визнати те, що відповідна мета загалом може бути досягнута тоді, коли право оренди виводиться за межі зобов'язально-правової конструкції правовідношення. Але через те, що зміст права оренди, зокрема його обсяг, цільове призначення, а також часові параметри існування, визначається все ж таки цивільно-правовим договором, на підставі якого таке право виникло, воно не втрачає залежності від відповідного договору. Як наслідок, порушення такого права може призвести до його припинення в зобов'язально-правовому порядку.

Однак для втілення відповідної концепції в життя та її ефективного функціонування в умовах практики правореалізації та правозастосування необхідно її відображення в положеннях чинного цивільного законодавства як відповідного юридичного механізму. До того часу виникнення в умовах практики юридичних спорів щодо порушеної проблеми є неминучим.

Література

1. Харченко Г.Г. Речові права : монографія. Київ : Юрінком-Інтер, 2015. 432 с.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44. Ст. 356 (зі змінами).
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № № 3-4. Ст. 27 (зі змінами).
4. Новохатська Я.В. Заміна сторін у зобов'язанні. *Проблеми. законності*. Харків, 2011. Вип. 115. С. 29–39.
5. Ломидзе О.Г. Влияние договорного правоотношения на распорядительные возможности кредитора и отчуждение права после расторжения договора. *Хозяйство и право*. 2005. № 8. С. 16–28.
6. Спасибо-Фатеева І.В. Відчуження права оренди. *Вісник Академії правових наук України*. Харків, 2010. № 4. С. 118–127.
7. Годэмэ Е. Общая теория обязательств. Пер. с франц. И.Б. Новицкого. Москва : Юрид. изд. М-ва юстиции СССР, 1948. 511 с.
8. Лукавецька О.М. Заміна сторін договору за римським приватним правом. *Актуальні проблеми держави і права*. Одеса, 2008. Вип. 42. С. 129–132.

Анотація

Погребняк В. Я. Сучасні проблеми цивільно-правового забезпечення переходу права найму (оренди). – Стаття.

Стаття присвячена розгляду проблеми порядку переходу права найму (оренди) у контексті розмежування юридичних механізмів трансферу суб'єктивних цивільних прав панування та вимоги.

Визначається, що причиною існування проблеми переходу похідних прав панування є їх перебування у змісті відносного правовідношення, учасниками якого є власник відповідного блага й особа, якій належать такі права. Водночас положення чинного цивільного законодавства чітко розмежовують право орендаря розпоряджатись правом оренди, зокрема відчужувати його, та передавати відповідне майно в суборенду. Із цього випливає розмежування двох різних юридичних механізмів переходу похідних речових прав. Однак нормативне забезпечення розпорядження орендарем своїм правом оренди залишається епізодичним.

Встановлюється, що в умовах практики правореалізації набув поширення підхід, у рамках якого заміна орендаря у правовідношенні здійснюється шляхом укладення додаткових угод до договору оренди, які мають тристоронній характер. Орендодавець, орендар, який виходить із правовідносин, і особа, яка вступає у правовідносини замість орендаря, домовляються про заміну, у зв'язку із чим не постає жодних проблем із додержанням порядку, передбаченого для обох механізмів набуття третьою особою прав володіння та користування відповідним майном

Автор формулює висновок, що наділення права оренди такими ж властивостями до юридичного трансферу, що й право власності, можливе в разі виведення відповідної правової можливості за межі зобов'язально-правової конструкції правовідношення. Цього можна досягти в ситуації, коли орендар залишається відповідальним перед орендодавцем, проте набуває можливості розпорядження правом оренди на власній розсуд у речово-правовому порядку, що характерний, зокрема, для розпорядження права власності. Але через те, що зміст права оренди, зокрема його обсяг, цільове призначення, а також часові параметри існування, визначається все ж таки цивільно-правовим договором, на підставі якого таке право виникло, воно не втрачає залежності від відповідного договору. Як наслідок, порушення такого права може призвести до його припинення в зобов'язально-правовому порядку.

Водночас для втілення відповідної концепції в життя та її ефективного функціонування в умовах практики правореалізації та правозастосування необхідно її відображення в положеннях чинного цивільного законодавства як відповідного юридичного механізму.

Ключові слова: похідні речові права, право оренди, розпорядження, цесія, відчуження.

Summary

Pohrebnik V. Ya. Modern problems of civil-legal ensuring of lease right transfer. – Article.

The article is devoted to consideration the problems of an order of lease right transfer on context of differentiation legal mechanisms of transfer of property subjective civil rights and subjective civil rights to claim.

It is defined that the cause of abovementioned problem of derivative property rights transfer is their presence within content of relational civil relationships the participants of which are the owner of appropriate property and the person to whom derivative property rights belong. At the same time the current legislative provisions of Ukraine are clearly differentiate the right of lessee on dispose of lease right, particularly to alienate it, and the right of lessee on transfer of lease object to sublease. This leads to differentiation of two mechanisms of derivative property rights transfer. But the normative ensuring of lessee's disposes of his lease right stay episodically.

It is defined that in modern practice of right-realization a new approach has been formed. According to it the replacement of lessee in relationship is provided by concluding additional trilateral contract to the lease contract. The lessor, lessee, who is leaving the lease relationship, and a person, who is entering the lease relationship, are negotiating about the replacement. As a result there are no problems with following the rules of both legal mechanisms of acquiring the right of possession and usage by the third person.

The author concludes that the lease right can be endowed with features that allows it to transfer like property right but only when it excluded out of construction of obligation. It can be achieved in situation when the lessee stay to be obliged before lessor but gains the legal possibility to disposes of his lease right at his own discretion in proprietary order as is the case for property right. But due to the fact that lease right, particularly its capacity, special purpose and temporal characteristics of existence are determined by the lease contract that is the basis for lease right such right is depends on appropriate contract. As a result the violation of lease right can led to its cancelation in contractual order.

At the same time the implementation of appropriate concept into practice and its effective functioning in practice of right-realization and right-enforcement needs improvement of current civil legislation.

Key words: derivative property rights, lease right, disposal, cession, alienation.