

УДК 347.453

DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v4.2022.11>*С. А. Пилипенко**orcid.org/0000-0002-3346-3840**кандидат юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільно-правових дисциплін
Національної академії внутрішніх справ*

ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВОВУ ПРИРОДУ НАДАННЯ В ОРЕНДУ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Актуальність дослідження. Правочини, предметом яких є нерухоме майно, вважаються однією із найпоширеніших підстав виникнення цивільно-правових зобов'язань. Серед таких правочинів особливе місце посідає договір оренди об'єктів житлової нерухомості. Не зважаючи на те, що правовій природі зазначеного договору цивілістами було присвячено немало праць, все ж існує коло питань, які залишилися поза увагою науковців. Зокрема, останнім часом, у зв'язку із нестабільністю функціонування банківської системи та валютного ринку, набувають популярності інвестиції в нерухоме майно, у тому числі житлової нерухомості. Тобто і фізичні особи, і суб'єкти підприємницької діяльності все активніше використовують квартири і житлові будинки разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, як інвестиційну нерухомість, що приносить відносно стабільний фінансовий прибуток. Вказаний факт не дозволяє розглядати договори оренди житлової нерухомості виключно через призму цивільно-правових норм, які регулюють найм (оренду) житла, що й обумовлює актуальність обраної тематики дослідження.

Метою статті є дослідження правової природи та сутності договору оренди об'єктів житлової нерухомості з огляду на подвійність правової природи регулювання відносин найму в контексті здійснення надання послуг оренди житлових приміщень як виду підприємницької діяльності.

Стан дослідження теми. Теоретичною основою дослідження стали праці О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, А. С. Довгерта, Ю. В. Морозової, В. Я. Романіва, В. О. Гончаренка, І. І. Позова, І. Р. Калаура, О. М. Семеньки та інших. Однак існуючі наукові доробки, присвячені правовій природі договору оренди (найму) не враховують особливостей правового регулювання досліджуваних правовідносин за участю суб'єкта господарювання як орендаря, що потребує здійснення подальших досліджень у рамках обраної теми.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до Податкового кодексу України (далі – ПК України), об'єктами житлової нерухомості є будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки. Згідно

із п.п. 14.1.129.1 п.п. 14.1.129 п. 14.1 ст. 14 ПК України до будівель, віднесених до житлового фонду включаються житлові будинки, у тому числі садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості, прибудови до житлового будинку, а також котеджі. При цьому, вказані об'єкти мають бути призначеними для постійного чи тимчасового проживання у них. У зв'язку із цим виникає питання, які саме норми мають регулювати правовідносини, які складаються щодо оренди об'єктів житлової нерухомості: закріплені в § 4 гл. 58 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» чи гл. 59 ЦК України «Найм (оренда) житла». На думку І. І. Позова не є предметом договору найму будівлі або іншої капітальної споруди житлові будинки, хоча вони і є будівлями капітального типу (ст. 380 ЦК України), але користування ними здійснюється на підставі договору найму (оренди) житла. При цьому науковець вважає, що вилучення будівель житлового призначення з переліку об'єктів, які можуть бути предметом договору найму будівлі (споруди), має важливе юридичне значення [1, с. 125-126]. Такої ж позиції дотримується В. О. Гончаренко, вказуючи, що норми § 4 гл. 58 ЦК України застосовуються лише щодо оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їхні окремі частини) та не можуть бути використані з метою правового регулювання відносин, що виникають щодо споруд житлового призначення [2, с. 14]. О.М. Семенька вказує, що відповідно до ЦК України житло як об'єкт нерухомості виокремлено в окрему правову категорію і не може ототожнюватися з об'єктами, речові права щодо яких виникають з підстав, визначених § 4 гл. 58 «Найм (оренда)» ЦК України [3, с. 56]. Хоча у § 4 гл. 58 ЦК України жодним чином не зазначено, що будівлі або інші капітальні споруди мають бути саме нежитлового призначення, очевидно, що доволі однозначна позиція вчених обґрунтовується тим, що житло як об'єкт нерухомості у ЦК України виокремлюється в окрему правову категорію, а крім того щодо оформлення та державної реєстрації прав, що виникають із договорів найму будівлі (споруди) та найму (оренди) житла також передбачаються різні правила.

Для того, щоб погодитися із наведеними вище твердженнями, або спростувати їх, доцільно з'ясувати визначення поняття «будівля (споруда)» та «житло», а також потенційний суб'єктний склад правовідносин щодо оренди житлової нерухомості. Так, згідно Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000 затвердженого та введеного в дію наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. № 507, «споруди» – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. «Будівлі» – це вже різновид споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та інше. Так само відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених наказом Міністерства регіону України від 04.06.2014 р. № 163 будівля – це різновид споруди, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучеогорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для життєдіяльності людей та виробництва продукції, а будинок – це різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання та обслуговування людей. Таким чином, поняття «будівля» вужче за поняття «споруда», але ширше за поняття «будинок» за рахунок цільового призначення та вибору варіантів їх використання.

У свою чергу відповідно до ст. 379 ЦК України житлом фізично особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Згідно зі ст. 6 Житлового кодексу (далі – ЖК) жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється. Як зазначає Н. Марценко, у цивільному праві житло розглядається як різновид нерухомості, з визначеними щодо неї правами, функціонально призначеної для проживання фізичної особи [4, с. 122]. Однак питання не лише у самому функціональному призначенні, але і придатності для проживання. Наприклад, ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення, зазначаються вимоги до окремих елементів житлових будівель, рівень комфорту (у тому числі мінімальні площі та висота приміщень), вимоги до мереж та комунікацій тощо.

Однак в сучасних умовах, починаючи із запровадження обмежувальних карантинних заходів із метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19) у 2020 році, а в подальшому і введенням воєнного стану в Україні 24 лютого 2022 року, мільйони людей були і залишаються вимушеними працювати дистанційно, облаштувавши робоче місце вдома. По суті, таке пристосування до обставин, що склалися, не суперечить нормам ЖК та ЦК України, якщо тільки житло не використовується для промислових потреб або стосується діяльності, пов'язаної із переобладнанням житлових приміщень для діяльності, перерахованої у п. 5.40 ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення, яка здебільшого стосується запобігання порушенню прав та законних інтересів інших мешканців житлових будинків. Тобто законодавством України не забороняється використовувати житло, окрім проживання в ньому, для надання здійснення господарської діяльності, пов'язаної із наданням консультацій (наприклад адвокатом чи психологом), провадженням освітньої діяльності, зйомкою нині популярних відеоблогів для YouTube або зйомки кінофільмів тощо. Подібний підхід відображено зокрема і в практиці Європейського суду з прав людини, згідно якого поняття «житло» у розумінні ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (Рим, 4 листопада 1950 р.) охоплює не лише житло фізичних осіб, але й може поширюватися навіть на офісні приміщення, які належать фізичним особам, а також офіси юридичних осіб, їх філій та інші приміщення [4, с. 123].

Саме тому видається, що у разі використання об'єктів житлової нерухомості (капітальних будівель і споруд, їх окремих частин) не лише із метою проживання, але й з іншою допустимою господарською метою, то цілком допустимо поширювати на договори оренди такого нерухомого майна положення § 4 гл. 58 ЦК України, адже вони враховують особливу цінність такого нерухомого майна, а також надання наймачеві права користування земельною ділянкою, чого в свою чергу не враховують положення ЦК України про оренду житла. Як вірно відзначає В. О. Гончаренко, договір оренди будівлі завжди передбачає порядок використання земельної ділянки, на якій вона розташована, тому цей договір є змішаним із договором найму (оренди) земельної ділянки [2, с. 15]. У свою чергу норми про найм житла застосовуються до регулювання правовідносин з оренди об'єктів житлової нерухомості субсидіарно в частині використання будівлі (або її частини) безпосередньо для проживання.

Договір оренди (найму) об'єктів житлової нерухомості вважається відплатним, оскільки з моменту укладення договору у наймача виникає

обов'язок вносити плату за користування такими об'єктами. Тобто, з одного боку наймач, виплачуючи встановлену суму наймодавцеві, одержує у користування його майно, а з іншого боку, наймодавець, надаючи право користування об'єктом житлової нерухомості, одержує право на плату за найм [5, с. 129]. Однак варто звернути увагу і на те, що систематичне надання в оренду власного або орендованого нерухомого майна з метою отримання постійного доходу, у тому числі об'єктів житлової нерухомості, може бути також видом господарської діяльності, якщо орендодавцем є юридична особа чи фізична особа-підприємець. Так, згідно ст. 3 Господарського кодексу України (далі – ГК України) під господарською діяльністю розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність. Господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку, є підприємництвом, а суб'єкти підприємництва – підприємцями. Відповідно до ст. 43 ГК України (свобода підприємницької діяльності) підприємці мають право без обмежень самостійно здійснювати будь-яку підприємницьку діяльність, яку не заборонено законом.

Згідно положень ст. 259 ГК України окремий вид господарської діяльності може складатися з єдиного простого процесу або охоплювати ряд процесів, кожний з яких входить до відповідної категорії класифікації. Складовою частиною національної системи класифікації є національні класифікатори. Так, відповідно до Класифікації видів економічної діяльності (КВЕД) ДК 009:2010, прийнятої Наказом Держспоживстандарту України від 11.10.2010 № 457 основний принцип КВЕД полягає в об'єднанні підприємств, що виробляють подібні товари чи послуги або використовують подібні процеси для створення товарів чи послуг (тобто сировину, виробничий процес, методи або технології), у групи. Основне призначення КВЕД – визначати та кодувати основні та другорядні види економічної діяльності юридичних осіб, відокремлених підрозділів юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців. Об'єктами класифікації у КВЕД є види економічної діяльності юридичних осіб, відокремлених підрозділів юридичних осіб і фізичних осіб-підприємців, що їх на вищих рівнях класифікації групують у галузі. Зокрема, КВЕД передбачає таку галузь економічної діяльності як «Операції з нерухомим майном», яка включає, серед іншого, КВЕД 68.20 «Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна». Цей клас як раз включає 1) надання в оренду та управління власним або орендованим нерухомим майном: багатоквартир-

ними будівлями та житлом; нежитловими будівлями, у тому числі виставковими залами, складськими приміщеннями; земельними ділянками (з будь-яким цільовим призначенням); 2) надання будівель, упоряджених або неупоряджених квартир чи апартаментів для довготермінового використання зазвичай на умовах щомісячної або річної оплати.

У контексті надання в оренду об'єктів житлової нерухомості цікавим є підхід, сформульований у ПК України. Зокрема, згідно листа ДФС від 19.01.2016 №919/6/99-99-19-03-02-15 надання послуг із оренди майна за договором оренди є операцією з постачання послуг, адже під постачанням послуг, відповідно до підпункту 14.1.185 пункту 14.1 статті 14 ПКУ, розуміється будь-яка операція, що не є постачанням товарів, чи інша операція з передачі права на об'єкти права інтелектуальної власності та інші нематеріальні активи чи надання інших майнових прав стосовно таких об'єктів права інтелектуальної власності, а також надання послуг, що споживаються в процесі вчинення певної дії або провадження певної діяльності. Така ж позиція викладена у листі ДФС України від 04.08.2016 р. №26595/7/99-99-15-03-02-17 «Про податок на додану вартість [щодо порядку застосування норм податкового законодавства в частині податку на додану вартість при оподаткуванні операцій з надання в оренду рухомого та нерухомого майна]».

Крім того, згідно ст. 283 ГК України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у володіння та користування майно для здійснення господарської діяльності. Об'єктом оренди можуть бути: нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення).

Таким чином, якщо орендодавцем об'єкта житлової нерухомості є суб'єкт господарювання, що здійснює економічну діяльність з надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (у тому числі об'єктів житлової нерухомості) іншому суб'єкту господарювання для здійснення підприємницької діяльності (наприклад для надання в суборенду чи для управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту (діяльність агентств зі стягнення орендної плати) тощо), правова регламентація договору оренди житлової нерухомості матиме подвійне місцезнаходження – у господарському та цивільному праві.

Більше того, об'єкти житлової нерухомості можуть включатися до складу інвестиційної нерухомості суб'єкта господарювання. Так, за визначенням Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку (МСБО) 40, інвестиційна нерухомість – це нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання) утримувана (власником або

орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей [6]. Як відзначає Н. Ф. Яремчук, інвестиційна нерухомість по праву власності дає можливість користування, володіння і розпорядження нею для отримання фінансових доходів та збільшення вартості власного капіталу [7].

Отже, з одного боку, договір найму об'єктів житлової нерухомості є одним із видів цивільно-правових договорів, спрямованих на тимчасову передачу майна в користування за плату і є підставою виникнення правовідносин, пов'язаних із використанням об'єкта нерухомості для проживання. При цьому форма і зміст правочину буде регулюватися нормами цивільного права. З іншого боку, в частині систематичного використання житлової будівлі з метою надання послуг оренди як виду підприємницької діяльності або отримання доходів від інвестиційної нерухомості на вказані правовідносини будуть поширюватися господарсько-правові норми.

Висновок. На підставі вищевикладеного можна дійти висновку, що під об'єктами житлової нерухомості розуміються будівлі, призначені та придатні для проживання людей (житлові, садові, дачні будинки, а також їхні частини). Оскільки оренда будівель та інших капітальних споруд, а також оренда житла (у тому числі житлових будинків) регулюється різними нормами цивільного законодавства, серед науковців склалася думка, що будівлі та інші капітальні споруди, які передаються в оренду, мають саме нежитлове призначення, хоча у ЦК України це прямо не закріплено. Цей факт не виключає поширення на правовідносини оренди об'єктів житлової нерухомості норм, закріплених у § 4 гл. 58 ЦК України. Крім того, варто враховувати, що в сучасних умовах житлові приміщення можуть також використовуватися як робоче приміщення для здійснення діяльності непромислового характеру. Також визнання законодавцем такого виду економічної діяльності, як «надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна», який серед іншого передбачає і довгострокову оренду будівель житлового призначення, а також розвиток операцій з інвестиційною нерухомістю, свідчить про можливість поширення на вказані правовідносини також господарсько-правового регулювання. Вказане дозволяє зробити висновок про подвійну правову природу договорів оренди житлової нерухомості, зокрема якщо орендарем виступає суб'єкт підприємницької діяльності або у разі використання об'єкта оренди для здійснення непромислової господарської діяльності.

Література

1. Позов І. І. Особливості правового регулювання договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. *Часопис цивілістики*. 2016. Випуск 18. С. 124–129.
2. Гончаренко В. О. Оренда будівлі або іншої капітальної споруди під час дії обмежувальних карантинних заходів. *Juris Europensis Scientia*. 2020. Випуск 2. С. 13–16.
3. Семенька О. М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України. : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Одеса, 2018. 186 с.
4. Марценко Н. Порівняльно-правова характеристика поняття житла у національному та міжнародному праві. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. Випуск 4 (16). С. 121–125.
5. Калаур І. Р. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України : зб. наук. статей*. 2012. Вип. 28. С. 125–133.
6. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку (МСБО) 40 «Інвестиційна нерухомість»: Стандарт, Міжнародний документ від 01.01.2012. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/929_026#Text (дата звернення: 30.10.2022).
7. Яремчук Н. Ф. Сутність інвестиційної нерухомості та її правовий зміст. Облік і фінанси АПК. URL: <https://magazine.faaf.org.ua/sutnist-investiciynoi-neruhomosti-ta-ii-pravoviy-zmist.html> (дата звернення: 30.10.2022).

Анотація

Пилипенко С. А. До питання про правову природу надання в оренду об'єктів житлової нерухомості. – Стаття.

Стаття присвячена дослідженню актуальних питань правової природи договору оренди об'єктів житлової нерухомості. Розглядаються нормативні підходи до розуміння оренди нерухомого майна, призначеного для проживання у ньому людей, встановлені у цивільному, господарському та податковому законодавстві. Розмежовуються поняття споруди, будівлі та житлового будинку. Автором досліджується, які саме норми мають регулювати правовідносини, які складаються у сфері оренди об'єктів житлової нерухомості: положення, закріплені в § 4 глави 58 ЦК України «Найм будівлі або іншої капітальної споруди» чи положення глави 59 ЦК України «Найм (оренда) житла». У статті аналізується поняття житла, характерне для національного та міжнародного правового регулювання. Вказується на необхідність розширення розуміння житла не лише як певного приміщення для проживання, але і як місця, призначеного для інших видів життєдіяльності людини, у тому числі дистанційної роботи. Зазначається, що норми про найм житла застосовуються до регулювання правовідносин з оренди об'єктів житлової нерухомості субсидіарно в частині використання будівлі (або її частини) безпосередньо для проживання, поряд із нормами про оренду будівлі як виду капітальної споруди. У свою чергу положення § 4 глави 58 ЦК України застосовуються для врахування умов використання земельної ділянки у разі оренди будівлі, зокрема житлового будинку тощо.

Також у статті надання в оренду об'єктів житлової нерухомості суб'єктами господарювання розглядається як окремий вид економічної діяльності, яка здійснюється для систематичного отримання доходу від підприємництва. Відображається існуючий підхід до надання в оренду об'єктів житлової нерухомості як операції з постачання послуг. Розглядається можливість надання будівель житлового призначення для ведення деяких видів господарської діяльності. Автором аналізується тенденція використання об'єктів житлової нерухомості в інвестиційній діяльності та надання в оренду інвестиційної нерухомості з метою отримання орендних платежів як фінансового доходу.

Ключові слова: договір оренди будівлі; договір оренди (найму) житла; надання послуг; об'єкти житлової нерухомості; інвестиційна нерухомість.

Summary

Pylypenko S. A. On the question of the legal nature of the rent of residential real estate objects. – Article.

The article is devoted to the study of topical issues of the legal nature of the lease agreement for residential real estate. Regulatory approaches to understanding the lease of real estate intended for people to live in it, established in civil, economic and tax legislation, are considered. The concepts of construction, structure and residential building are distinguished. The author examines what kind of rules should govern the legal relations that develop in the field of rental of residential real estate: the provisions enshrined in § 4 of Chapter 58 of the Civil Code of Ukraine “Renting

a building or other capital structure” or the provisions of Chapter 59 of the Civil Code of Ukraine “Hiring (renting) housing”. The article analyzes the concept of housing, which is typical for national and international legal regulation. It is noted the need to expand the understanding of housing not only as a specific room for living, but also as a place intended for other types of human activity, including remote work. It is indicated that the rules on renting housing are applied to the regulation of legal relations on the lease of residential real estate objects in a subsidiary way in terms of using the building (or part of it) directly for living, along with the rules on renting a building. In turn, the provisions of § 4 of Chapter 58 of the Civil Code of Ukraine are applied to take into account the conditions for using a land plot in the case of renting a building, in particular a residential building, etc.

Also in the article, the provision of residential real estate for rent by business entities is considered as a separate type of economic activity carried out for the systematic receipt of income from entrepreneurship. The existing approach to the provision of rental of residential real estate objects as a service provision operation is displayed. The possibility of providing residential buildings for conducting certain types of economic activity is being considered. The author analyzes the trend in the use of residential real estate in investment activities and the provision of investment property for rent in order to receive rental payments as financial income.

Key words: building lease agreement; lease agreement (hiring) of housing; provision of services; residential real estate; investment property.