

самого боржника чи його посадових осіб. У даному випадку становиться очевидною необхідність законодавчого закріплення у глосарії Закону поняття критерію неоплатності.

Підводячи підсумок, автор вважає необхідне передбачити у ст. 51 Закону норму, яка встановлює, що за рішенням засновників, власника суд має право застосувати до боржника судові процедури розпорядження майном, санації або мирової угоди за умови, якщо це приведе до відновлення платоспроможності боржника, а також відповідальність власників майна, керівника боржника, голову ліквідаційної комісії за вчинення неправомірних дій, що привели боржника до банкрутства та стійкої фінансової неспроможності.

Література

1. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 14.05.1992 р. № 2343-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 31. — Ст. 440.
2. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права (Класика російської цивілістики). Т. IV. — М.: Статут, 2003. — 550 с.
3. Витрянский В. В. Пути совершенствования законодательства о банкротстве // Весник ВАС РФ. — 2001. — № 3. — С. 92—95.
4. Юдин В. Г. Несостоятельность (банкротство): исторический аспект // Весник ВАС РФ. — 2002. — № 1. — С. 155—162.
5. Попондопуло В. Ф. Конкурсное право. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учеб. пособие. — М.: Юрист, 2001. — 331 с.

УДК 341.223.3

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН

Питання гармонізації національного господарського законодавства з законодавством зарубіжних країн має фундаментальне значення для економічного майбутнього України. Поряд з тим однією з умов входження сучасної України до світового економічного співтовариства є вдосконалення законодавства про господарську діяльність. Економічна система України перебуває в інтенсивному розвитку, що зумовлює необхідність постійного вдосконалення правових норм, які регулюють господарську діяльність. Це в свою чергу потребує глибокого всебічного наукового аналізу правових основ господарської діяльності не тільки

6. Тітов М. І. Банкрутство: матеріально-правові та процесуальні аспекти / За наук. ред. В. М. Гайворонського. — Харків: Консум, 1997. — 64 с.

7. Поляков Б. М. Право несостоятельности (банкротства) в Украине. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре». — 2003. — 436 с.

8. Телюкина М. В. Конкурсное право: теория и практика несостоятельности (банкротства). — М.: Дело, 2002. — 536 с.

9. Поляков Б. М. Закон Украины О восстановлении платежеспособности должника или признания его банкротом: Научно-практический комментарий. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — 270 с.

10. Ермошенко Н. Н., Скворцова Н. Н. Словарь-справочник предпринимателя. — К., 1993. — 167 с.

11. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність: Закон України від 16.07.1999 р. № 996-ХІV // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 40. — Ст. 365.

12. Джуль В. В. Інститут неспроможності: світовий досвід та особливості становлення в Україні: Монографія. — Львів: Інститут технологій бізнесу і права, 2000. — 105 с.

13. Жуков С. В. Особливості регулювання самобанкрутства в Україні // Санація та банкрутство. — 2005. — № 1. — С. 79—84.

14. О несостоятельности (банкротстве): Закон Российской Федерации от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2002. — № 43. — Ст. 4190.

Подано до редакції 06.11.2005 р.

Ю.О. Серебрякова

юрисконсульт
ТОВ «Міркес»

України, але й інших держав. Великого значення у вирішенні даної проблеми набуває вивчення правового досвіду таких країн, як США, Німеччина, РФ, КНР, Франція та деяких інших.

Чільне місце в господарській діяльності суб'єктів господарювання займає оренда, як об'єктивно створена, ефективна й чітко регламентована система господарських відносин. Правове регулювання орендних відносин в Україні сьогодні потребує загального переосмислення, оскільки, на наш погляд, важливою тенденцією, що характеризує сучасний розвиток господарського законодавства в області договірних права,

© Ю.О. Серебрякова, 2005

є використання вітчизняної практики контрактних відносин. При цьому постає необхідність ретельного вивчення позитивного закордонного досвіду, так як для розвитку орендних відносин в Україні необхідно широко використовувати кращі зразки договірного регулювання, які прийняті у світі.

Так, в Україні поки відсутня велика юридична практика договірного регулювання орендних відносин у сфері господарювання. Академік В. К. Мамутов відмічав, що незадовільне знання і використання закордонного досвіду в чималому ступені було обумовлено недоліком кадрів юристів як на практичному, так і на науковому рівні. У народному господарстві у нас було зайнято юристів у шість-сім разів менше, ніж у США [1, с. 138].

Дослідження зарубіжного досвіду у сфері орендних відносин є актуальним, оскільки питання правового регулювання орендних відносин у промислово розвинутих країнах мають велике значення для українського господарського права, а також для стабільного функціонування економіки країни і підвищення ефективності діяльності суб'єктів господарювання. Як справедливо відзначає В. К. Мамутов та О. О. Чувпило, у законодавстві зарубіжних країн чітко виявляється тенденція формування специфічних договірно-правових норм, призначених саме для господарського обігу, які ми тому називаємо господарськими угодами [2, с. 228]. Отже, договори оренди нерухомості, які складені з урахуванням світової практики, допоможуть вітчизняним суб'єктам господарювання упевнено почувати себе при співробітництві з інофірмами, допоможуть найшвидшої інтеграції у світовий економічний простір.

Метою даної статті є висвітлення й аналіз основних положень правового регулювання орендних відносин у зарубіжних країнах, а також формування пропозицій щодо вдосконалення чинного господарського законодавства у сфері орендних відносин.

До окремих проблем правового регулювання орендних відносин в зарубіжних країнах у сфері господарювання в різні роки зверталися Т. В. Петрова, Г. Рабінович, В. Кузнецов, Є. В. Кабатова, М. І. Брамінський, В. В. Вітрянський та інші вчені. Але спеціальні теоретичні розробки регулювання орендних відносин в зарубіжних країнах та співвідношення їх з регулюванням цих відносин в сучасному господарському праві України відсутні.

Джерелом регулювання відносин оренди (найма) в зарубіжних країнах є норми торгових кодексів і інших кодифікованих актів: у США орендні відносини регулюються розділом 2А Єдиного комерційного кодексу (ЄКК) США [3], у КНР – Законом КНР «Про господарський договір» від 13.12.1981 р. [4, с. 238–252], у Франції – ст. 1708–1778, 1800–1831 Французького цивільного кодексу (ФЦК) [5], ст.

ст. L145–1 – L145–60 Французького комерційного кодексу (ФКК) [6], у Німеччині – § 535–597 Німецького цивільного укладення (НЦУ) [7], у Грузії, Латвії, Беларусії та Росії – нормами Цивільного кодексу [8–11]. У країнах англо-американського права діють норми прецедентного права. Разом з тим у всіх країнах видані численні спеціальні акти щодо найму нерухомості, що складають велике законодавство з використання промислово-торговельних приміщень, будинків, споруджень тощо.

Досліджуючи досвід правового регулювання орендних відносин в зарубіжних країнах, необхідно звернути увагу на єдине законодавче регулювання договору майнового найма з усіма різновидами. Однак в кожній окремій країні є свої особливості, які визначатимуться у процесі дослідження. Так, здійснюючи правовий аналіз норм НЦУ, грузинського та латвійського закону, слід зазначити, що в законодавстві даних держав, договір оренди є різновидом договору майнового найма.

§ 535 НЦУ закріплює визначення договору найма, § 581 НЦУ – договору оренди, при цьому в зазначеній статті вказано, що до оренди, за винятком оренди землі, відповідно застосовуються положення про найм, якщо з § 582–584-а не випливає інше.

В. Кузнецов зазначає, що відмінність між майновим наймом і орендою в теорії германського права та законодавстві проводиться за сукупністю переданих прав [12, с. 95].

Такий підхід застосовується й в цивільному законодавстві Грузії. Відповідно до ст. 531 Цивільного кодексу Грузії за договором найму майна наймодавець зобов'язаний передати в користування наймачу річ на певний час, а за ст. 581 Цивільного кодексу Грузії за договором оренди орендодавець зобов'язаний передати орендарю певне майно у тимчасове користування та забезпечити протягом строку оренди можливість отримання плодів, якщо вони надійшли у вигляді доходу, який є результатом правильного ведення господарства. До договору оренди застосовуються правила договору найму, якщо статтями кодексу, які регламентують відносини оренди, не визначено інше.

Цей же принцип застосовується й в цивільному законодавстві Латвійської республіки. Так, у ст. 2112 Цивільного кодексу Латвійської республіки встановлюється, що договір, за яким надається або обіцяється користування плодоносною річчю для збору плодів з неї, є орендою, а будь-який інший договір, який передбачає користування – наймом.

Регулювання договору оренди в КНР здійснюється наступним чином. Договір оренди розглядається як вид господарського договору, що підпадає під чинність Закону КНР «Про господарський договір». При цьому відповідним чином будується

правове регулювання оренди: до договору оренди застосовується спеціальні правила, що регламентують зазначений договір (ст. 23, 39 Закону КНР «Про господарський договір»), а в частині, не врегульованої спеціальними правилами, застосовуються загальні положення про господарський договір.

Цивільний кодекс Республіки Беларусь ототожнює поняття оренди та майнового найму, називаючи всі відносини, які пов'язані з платним строковим користуванням майном, орендою (ст. 577 ЦК Республіки Беларусь).

Законодавство РФ також не розрізняє поняття оренди та найму (ст. 606 ЦК РФ).

Деякі особливості властиві договору майнового найму в англо-американському праві. У залежності від об'єкта найму там розрізняють договір найму нерухомості (lease) і найму рухомого майна (hire). При цьому при наймі нерухомості у наймача виникає обмежене речове право, у той час як відносини, які пов'язані з наймом нерухомих речей, розглядаються в якості зобов'язально-правових.

Вивчаючи досвід правового регулювання оренди в зарубіжних країнах, особливу увагу слід звернути на його розвиток у США, отже, договору оренди (lease) надана значна увага в Єдиному комерційному кодексі США (Uniform commercial code), що є значним і цікавим для дослідження.

П. «1» ст. 2-A-103 ЄКК визначає оренду як передачу права володіння і користування майном на певний строк за зустрічну винагороду, але продаж, включаючи продаж з умовою наступного схвалення або продаж із правом повернення або з утриманням або створенням забезпечення, не є орендою. Ст. 2A-103 ЄКК встановлено два види договору оренди – споживча і фінансова.

Згідно французькому законодавству договір оренди має місце у випадку, якщо власник торговельних активів не є власником будинку, в якому здійснює свою комерційну діяльність, при цьому договір оренди полягає між власником будинку (орендодавцем) і власником торговельних активів (орендарем). Зокрема, у Франції розрізняють найм рухомого майна й оренду нерухомого (ст. 1713 ЦК Франції).

Заслуговує на увагу та обставина, що законодавству США і КНР не відомо поняття «майнового найму», у США та Франції воно збігається з поняттям споживчої оренди, у Республіці Беларусь та РФ поняття оренди та майнового найму ототожнюються.

Таким чином, на сьогодні ми можемо говорити про два підходи до визначення співвідношення понять «оренда» та «найм». Перший підхід передбачає виділення договору оренди як особливого різновиду договору найму, який надає орендарю право отримувати з орендованого майна доходи. Інший підхід не передбачає окремого виділення договору

оренди з позиції використання плодів та отримання доходів з майна, переданого в користування.

Отже, неважко помітити подібність у регулюванні відносин найма й оренди в Німеччині та Китаї, Грузії та Латвії з законодавством України. Умовно § 535 НЦУ, ст. 531 Цивільного кодексу Грузії, ст. 23, 39 Закону КНР «Про господарський договір» можна віднести до ст. 759 ЦК України, а § 581 НЦУ, ст. 581 Цивільного кодексу Грузії, загальні положення Закону КНР «Про господарський договір» – до ст. 283 ГК України. При цьому в ЦК України також існує положення, що до оренди нерухомості застосовуються положення ЦК України з урахуванням особливостей, які закріплено в ГК України.

Таким чином, слід зазначити істотний крок розроблювачів ГК до зближення законодавства України з законодавством деяких зарубіжних країн. На наш погляд, таке зближення є дуже корисним, оскільки встановлюючи спеціальні норми щодо регулювання оренди, законодавець приділив увагу її особливостям для уникнення непорозуміння при їх застосуванні на практиці.

Положення про орендні відносини одержали велике розповсюдження в англійському праві, у незважаючи на те, що у країнах англо-американського права діють норми прецедентного права, в Англії видані численні спеціальні правові акти, що регулюють договір оренди як один з видів договірних відносин, що виникають у цивільному обороті і підприємстві. Однак усе таке з урахуванням того, що контрактне право Англії не кодифіковано, прийняті парламентом закони регламентують лише окремі аспекти орендних відносин, а основним джерелом права є ті, що одержали в договірній практиці широке поширення. Різні типові форми договорів найму розроблені для різних видів майна.

А які ж вимоги встановлені законодавством зарубіжних країн щодо форми договору оренди? Так, відповідно до французького законодавства договір оренди може бути укладений в усній або письмовій формі, але найчастіше він складається як письмовий документ у якості простої юридичної угоди. Обов'язкова нотаріальна форма такої угоди обов'язкова тільки для оренди на термін більш 12 років (ст. 1714 ФЦК).

Німецьке право укладання договору найму не пов'язує з письмовою визначеною формою. Письмова форма потрібна тільки для договору оренди земельної ділянки, укладеного на термін більш двох років. Однак якщо ця форма не дотримана, то договір вважається укладеним на невизначений термін, договір може бути розірвано не раніше, ніж після закінчення першого року з моменту його закінчення (§ 585а НЦУ). Таким чином, форма договору оренди за німецьким правом є довільною, що нашоюхує на непорозуміння.

Укладання договору оренди за законодавством США також не пов'язано з якою-небудь визначеною формою. Ст. 2А-204 ЄКК встановлює, що договір оренди має бути укладений у будь-якій формі, достатньої для того, щоб продемонструвати наявність угоди, включаючи поведження обох сторін, що показує, що вони визнають наявність договору оренди між ними.

За законодавством Республіки Беларусь письмова форма договору оренди є необхідною, якщо однією зі сторін договору є юридична особа (ст. 580 ЦК Беларусії).

Викладені вище положення законодавства зарубіжних країн щодо форми укладання договору оренди викликають великий інтерес, оскільки майже в жодній державі не встановлено обов'язкової письмової форми договору оренди, як це зроблено в Україні, не говорячи про закріплення обов'язкового нотаріального посвідчення і державної реєстрації даних угод. Поряд з цим важко погодитися з законодавцями США, Франції, Німеччини, Ізраїлю по тим підставам, що письмова форма договору оренди є надійним гарантом дотримання всіх умов угоди надалі, що з урахуванням специфіки господарської діяльності є дуже важливим. На наш погляд, зближення й інтеграція зазначених правових норм зарубіжних країн з законодавством нашої держави не припустимо, оскільки модель договору оренди зазначених країн навряд чи можна пристосувати до правової системи України та специфіки економіки.

Законодавчий досвід розвитку господарських орендних відносин в Англії, проаналізовано на прикладі договору про здачу в оренду немебльованого приміщення [13, с. 95–97]. Так, зі змісту зазначеного договору вбачається дуже ретельне регулювання орендних відносин, поряд з загально прийнятими умовами договору при визначенні об'єкта оренди зазначено навіть етаж, на якому він знаходиться, обговорений порядок користування ліфтом, сходовою площадкою, що веде до нерухомості, встановлений порядок користування зовнішніми стінами об'єкта оренди, спеціально обговорений обов'язок одержання письмової згоди орендодавця на здійснення й не допущення здійснення яких-небудь перебудов або доповнень до орендованої нерухомості, закріплена мета використання, встановлений графік використання орендованого майна в робочі дні й заборонене використання у святкові й вихідні дні, навіть встановлений порядок подачі й використання гарячої води в орендованому приміщенні й багато інших умов.

Таким чином, хотілося б звернути увагу на досить детальну регламентацію умов оренди в договорі, специфічне встановлення прав і обов'язків сторін. В. М. Петрова зазначила, що незважаючи на гromіздкість деяких контрактів, вони досить надій-

но обслуговують сучасний економічний оборот ринкової економіки [13, с. 9].

Цікавим є законодавче закріплення мінімального терміну договору оренди у Франції. Наприклад, згідно положень ст. L 145–4 ФКК тривалість контракту про найм приміщення не може бути менше 9 років. У той же час орендодавець може відмовитися від приміщення після закінчення кожного трирічного періоду (після 3, 6 і 9 років) при дотриманні умов про повідомлення за 6 місяців. Однак при укладенні контракту сторони можуть не виявити бажання застосування закону про 9-літній строк. В цьому випадку вони укладають короткостроковий договір про використання приміщення на строк не більше 2 років (ст. L 145–5 ФКК).

У той же час законодавство США, НЦУ, КНР, РФ, законодавство нашої держави не встановлює мінімальних і максимальних термінів договору оренди нерухомості, що, на наш погляд, є дуже вірним, оскільки законодавче обмеження строків оренди є засобом обтяження власника нерухомого майна розпоряджатися належним йому майном у визначений період часу. Крім того, на нашу думку, строк оренди повинен визначатися тільки сторонами, а саме суб'єктами господарювання, з урахуванням виду їх діяльності. Отже, слід зазначити, що відсутність в ГК України норми щодо строку договору оренди є проявом гармонізації вітчизняного законодавства з законодавством таких промислово розвинутих держав, як США, НЦУ, КНР, РФ.

Заслуговує на увагу положення законодавства Німеччини щодо встановлення обмежень для довільного підвищення орендної плати. Так, для вимоги від наймача згоди на підвищення орендної плати орендодавець повинен не змінювати її протягом останнього року, не підвищувати її протягом останніх трьох років більш ніж на 30 %, не встановлювати нову плату вище рівня, звичайного для цієї місцевості. Одностороннє підвищення орендної плати можливе тільки у випадку проведення ним поліпшення майна, яке здано в оренду, або у випадку подорожчання його утримання [14, § 9]. Зазначене положення є дуже слушним, оскільки є захистом інтересів орендаря.

Слід звернути увагу й на закріплення у США права якої-небудь сторони на відмову від договору, строк якого ще не почався та спеціальне регулювання відміни цієї відмови (ст. ст. 2а-402, 2а-403 ЄКК). Думається, це є корисним, оскільки законодавче закріплення подібного положення дає змогу уникнути багатьох непорозумінь при виконанні договору та є більш зручним шляхом його розірвання, ніж дотримання процедури дострокового розірвання договору.

Комерційний кодекс Франції встановлює положення, відповідно до якого договір оренди повинен містити чітко визначений вид діяльності,

який орендар буди здійснювати в орендованому приміщенні, спеціально встановлений порядок можливості зміни даного виду діяльності повністю або частково (ст. 145–147 ФЦК). Значення цього положення важко переоцінити, оскільки на практиці мають місце спори, які виникають саме через здійснення в орендованому приміщенні діяльності, для якої він не пристосований, наприклад, торгівля побутовою технікою у приміщенні, яке обладнано для торгівлі м'ясопродуктами [15], можливо й здійснення господарської діяльності з надання послуг з ремонту взуття у приміщенні, яке обладнано для перукарні.

Отже, на нашу думку, закріплення зазначених вище положень в господарському законодавстві України є доцільним. В контексті даної роботи ми, на жаль, не можемо дати більш детального аналізу всіх особливостей регулювання орендних відносин в зарубіжних країнах, зупинились лише на найбільш нагальних, з нашої точки зору, положеннях.

Таким чином, на підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що у законодавстві зарубіжних країн при регулюванні орендних відносин більше проглядається тенденція до забезпечення господарського порядку, у зв'язку з чим у даний час воно є більш значимим по відношенню до наявного господарського законодавства у сфері орендних відносин в Україні. Під час дослідження законодавчих актів зарубіжних країн виявлено як загальні риси законодавчого регулювання орендних відносин, так і істотні розбіжності в підходах до окремих аспектів. Сподіваємося, що в майбутньому законодавець України надасть більш уваги орендним відносинам у сфері господарювання, що стане наслідком істотного вдосконалення господарського законодавства в цій сфері й буде слугувати прикладом для законодавства зарубіжних країн.

Література

1. *Хозяйственное право: Учебник* / В. К. Мамутов, Г. Л. Знаменский, В. В. Хахулин и др.; Под ред. Мамутова В. К. – К.: Юринком Интер, 2002. – 912 с.

2. Мамутов В. К., Чувпило О. О. *Господарче право зарубіжних країн: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів.* – К.: Ділова Україна, 1996. – 352 с.

3. *Единый торговый кодекс США* / Пер. с англ. (Сер. Современное зарубежное и международное частное право). – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 427 с.

4. *Гражданское законодательство КНР* / Пер. с кит. (Сер. Современное зарубежное и международное частное право). – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997. – 368 с.

5. *Code civil de la France* // <http://www.gabeno.org/divers/civil.htm>.

6. *Commercial code de la France* // http://www.legifrance.gouv.fr/html/codes_traduits/commercesomA.htm.

7. *Германское право. Часть 1. Гражданское уложение* / Пер. с нем. (Сер. Современное зарубежное и международное частное право). – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 552 с.

8. *Гражданский кодекс Грузии* / Отв. ред. Биткава З. К. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – 750 с.

9. *Гражданский кодекс Латвийской Республики* / Отв. ред. Лившиц Н. Э. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2001. – 830 с.

10. *Гражданский кодекс Республики Беларусь* / Науч. ред. В. Ф. Чигир. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. – 1059 с.

11. *Гражданский кодекс Российской Федерации* / Библиотека официальных публикаций правовых актов // <http://lib.consultant.ru/doc.asp?ID=38563>.

12. Кузнецов В. Найм и аренда в Гражданском кодексе Германии // *Журнал деловых людей.* – 1994. – № 10. – С. 95–98.

13. *Контрактное право. Т. 1 Сделки. Мировая практика.* – М., 1992. – 140 с.

14. *Das Gesetz Deutschlands der Regulierung der Grosse der Pacht* // <http://bundesrecht.juris.de/aktuell.html>.

15. *Справа № 20/139 / Архів Господарського суду Донецької області.* – Донецьк. – 2003. – 87 с.

Подано до редакції 13.12.2005 р.