

УДК 347.4

ДОГОВІР СУБОРЕНДИ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНСЬКОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

AN AGREEMENT OF SUBLEASE OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE IN UKRAINIAN LEGISLATION

Січко Д.С.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного та кримінального права і процесу
юридичного факультету
Чорноморського державного університету імені Петра Могили

У статті розглянуто окремі елементи правового регулювання правовідносин, що виникають між сторонами договору суборенди. Здійснено спробу переоцінити окремі положення з точки зору збереження «економічного інтересу» суборендаря як головної мети набуття ним речових прав.

Ключові слова: піднайм, договір суборенди, набуття речових прав, комерційна нерухомість.

В статье рассмотрены отдельные элементы правового регулирования правоотношений, возникающих между сторонами договора субаренды. Предпринята попытка переоценить отдельные положения с точки зрения сохранения «экономического интереса» субарендатора как главной цели приобретения им права пользования.

Ключевые слова: поднаем, договор субаренды, приобретение прав пользования, коммерческая недвижимость.

The article deals with some elements of the legal regulation of relations between the parties to the sublease agreement. An attempt to overestimate certain provisions for the preservation of the «economic interest» sub-lessee as the main goal of getting the right use is implemented.

Key words: sublet, sublease agreement, the acquisition of rights of use, commercial real estate.

Актуальність дослідження. Орендні правовідносини є досить поширеними як у побутовій, так і в підприємницькій сферах. Це пов'язано з тим, що за допомогою договору оренди можливо належним чином оформити використання однією особою майна іншої. Однак не завжди орендоване майно затребуване з боку орендаря або ж використовується ним у неповному обсязі, що може призвести до значної втрати економічної ефективності оренди, а часом і до збитків орендаря. У цій ситуації законом допускаються різні варіанти використання такого майна, у тому числі можливість здавати орендоване майно в суборенду.

З іншого боку, не кожна організація, особливо на стадії свого розвитку, а тим більше індивідуальний підприємець, можуть придбати у власність майно, особливо нерухоме. Найбільш прийнятним варіантом отримання майна при розвитку бізнесу є укладення договору суборенди, що дозволяє орендарям здавати майно, а третім особам використовувати його, дотримуючись при цьому положень чинного законодавства та умови первісного договору оренди.

Рішення проблеми ефективного використання договору суборенди визначає необхідність дослідження питань правової природи договору суборенди, порядку укладення, зміни та припинення договору суборенди, змісту та відповідальності сторін суборендних відносин, що свідчить про актуальність обраної теми.

Аналіз останніх досліджень. Дослідження питань договору суборенди раніше проводилося тільки в рам-

ках розгляду орендних відносин. Серед вітчизняних дисертаційних досліджень, що провадилися останнім часом в Україні, слід назвати роботи Ю. О. Серебрякової «Договір оренди державного та комунального нерухомого майна» [1], В. Я. Бондаря «Договір найму житла» [2], М. В. Мороза «Правові питання оренди майна державних підприємств» [3], В. В. Мусієнка «Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна» [4], І. В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» [5]. Проте ці роботи обмежувалися рамками дослідження окремих видів нерухомого майна – цілісних майнових комплексів державних та комунальних підприємств, соціального житла. Крім того, комплексна специфіка договорів суборенди в цих роботах не була розкрита. У зв'язку з цим **невирішеною раніше частиною загальної проблематики** є питання законодавчого гарантування інтересів сторін договору суборенди комерційної нерухомості з огляду на їх економічні інтереси.

Мета дослідження. Метою роботи є аналіз та вдосконалення елементів правового регулювання правовідносин, що виникають між сторонами договору суборенди комерційної нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Характерною рисою фінансово-господарської діяльності підприємств, установ та організацій в умовах ринкової економіки є використання правових механізмів залучення матеріальних факторів виробництва, які за своїм змістом є альтернативою безпосередньому на-

буттю права власності. Їх застосування допомагає подолати фінансові бар'єри, з якими стикається мале та середнє підприємництво на етапах відкриття, ведення та розширення бізнесу. Одним із них є оренда – правовий механізм передачі за плату на певний строк у користування майна для здійснення господарської діяльності (ст. 283-291 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) [6]). Також цивільним та господарським законодавством передбачена можливість передачі наймачем речі у користування іншій особі: піднайм (ст. 774 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [7]), або суборенда (ст. 288 ГКУ).

У положеннях зазначених нормативних актів поняття суборенди не визначено. Дефініцію поняття суборенди знаходимо в Наказі Міністерства фінансів України «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» від 28.07.2000 р. за № 181, де вказано, це – угода про передачу орендарем орендованого ним об'єкта в оренду третій особі [8]. З наведеного вбачається, що піднайм та суборенда є тотожними поняттями.

У тому ж ключі визначають поняття оренди вітчизняні науковці. Так, О. В. Котеньова та К. С. Годз формулюють дефініцію наступним чином: «суборенда – це правочин, відповідно до якого одна сторона зобов'язується передати індивідуально визначене майно, орендарем якого вона вже є, у користування або володіння іншій особі (суборендарю) [9, с. 159]

Згідно з ч. 3 ст. 774 ЦК України: «До договору піднайму застосовуються положення про договір найму». Як вірно зазначає О. В. Мороз [10], у законодавстві немає детальної регламентації договору піднайму, тому відносини між наймачем і піднаймачем регулюються загальними правилами про договір найму. Таким чином, договору суборенди притаманні наступні ознаки:

- 1) відплатність;
- 2) строковість;
- 3) користування річчю здійснюється тільки за її призначенням, без ушкодження; передається саме майно, а не виключні права;
- 4) предметом (об'єктом) договору оренди може бути будь-яке майно, що вільно обертається, не втрачає своїх натуральних властивостей у процесі його використання [12, с. 531-532].

З укладенням договорів майнового найму, як і будь-якого іншого двостороннього договору, у кожній із сторін виникають права та обов'язки, які становлять його зміст [11, с. 126].

В той час як першопричини виникнення інституту оренди є очевидними – правове тлумачення оренди ніколи не розходилося з економічною сутністю фактичних відносин, і не зазнавало в своєму розвитку значних відхилень від цієї сутності [12, с. 527] – дослідженню передумов появи механізму суборенди варто приділити більшу увагу.

Розглянемо мотиви, які керують сторонами даного правочину. Якщо мета укладання договору суборенди з точки зору орендаря та суборендаря співпадає, і полягає в набутті права тимчасового використання певного майна в господарській діяльності, то обставини, в яких приймають рішення орендодавець та орендар, відрізняються (тут і далі йтиметься про сторін правочину – приватних осіб). Такий власник (орендодавець) переслідує мету отримання прибутку, тому сума орендної плати визначається з огляду на рівень цін, встановлених платоспроможним попитом на ринку оренди аналогічного майна.

У свою чергу, можливості орендаря стосовно отримання реального прибутку від здачі орендованого майна в суборенду обмежуються діючим законодавством. По-перше, нормою п. 3 ст. 22 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 року за № 2269-ХІІ встановлено пряме обмеження на розмір плати за суборенду майна, сума якої не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду [13].

Відповідно до тексту Постанови Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 05.04.2005 року дане положення поширюється і на відповідні правочини, укладені між приватними особами: «Сторони договору оренди майна інших форм власності (окрім державного та комунального майна) можуть обумовити про незастосування до договірних правовідносин положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Якщо ж така умова в договорі відсутня, то вказаний Закон може застосовуватися» [14].

Приклади застосування даної норми в якості джерела права знаходимо в судовій практиці, зокрема, в тексті Рішення господарського суду Полтавської області у справі № 14/463 від 15.01.2009 р. [15]. Звертаємо увагу на те, що в тексті Рішення господарського суду Закарпатської області у справі № 2/169 від 25.10.2006 року із посиланням на дану норму прийнято рішення про стягнення з орендодавця зайво сплачених орендних платежів по договору суборенди нежитлового приміщення [16].

По-друге, правовим прецедентом для аналогічних судових справ є спосіб розв'язання даної проблеми в практиці Судової палати у господарських справах Верховного Суду України. У Постанові від 22.01.2008 року зазначається, що: «... плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря» [17]. Таким чином, існування правової колізії між нормами Закону «Про оренду державного та комунального майна» та ЦК України в частині визначення розміру плати, наражає орендодавця за договором суборенди майна інших форм власності (навіть у разі обумовлення в тексті договору про незастосування положень вищезгаданого Закону) на ризик доводити в суді обґрунтованість перевищення розміру орендної плати, встановленої в первинному договорі.

З огляду на вищевикладене, вважаємо, що при існуючому нормативному регулюванні, мотивацію орендодавця за договором суборенди визначає прагнення мінімізувати втрати, які він несе внаслідок виконання договірних зобов'язань по договору оренди, в разі ж якщо використання орендованого майна ним в господарських цілях припинено, або є неефективним. Таким чином, суборенда як правова категорія виявляє себе механізмом мінімізації збитків суб'єктів господарювання (з боку інтересів орендаря), а також зберігає своє первісне значення як механізм набуття права тимчасового використання певного майна в господарській діяльності (з боку інтересів суборендаря).

Також варто звернути увагу на мотиви законодавця, відповідно до яких було встановлено імперативну норму щодо обмеження плати по договору суборенди в п.3 ст. 22 Закону «Про оренду державного та комунального майна». На нашу думку, це запобіжний захід, який унеможливує спекуляцію ресурсами державного та комунального майна у випадках, коли на підставі укладених договорів оренди, при рівні орендної плати завідомо нижчому за ринковий, майно передавалося б в

суборенду при значно вищому розмірі орендної плати. Проте, виникає питання наскільки виправданим є таке обмеження стосовно зобов'язальних відносин між приватними особами, які самостійно спроможні дбати про реалізацію та забезпечення власних речових прав.

Ринок комерційної нерухомості є одним із найвдаліших прикладів, які обґрунтовують доцільність надання суборенді прибуткового характеру. Так, через правовий механізм суборенди орендар великих площ комерційної нерухомості може провадити бізнес за рахунок різниці в орендній платі, яку він сплачує за оптовою ставкою для власника нерухомості з однієї сторони, та орендною платою, яку йому сплачуватимуть суборендарі за роздрібною ставкою – з іншої. В ідеальних умовах, такий механізм спроможний сприяти: а) зменшенню ризиків капітального будівництва через забезпечення прибутковості для власника нерухомості; б) зменшення рівня ринкових цін на оренду внаслідок зростання пропозиції нерухомості; в) зростанню первинного та вторинного ринків нерухомості, в цілому.

Однією з умов функціонування ринкових відносин є правове забезпечення економічної діяльності, яке включає, зокрема, створення її законодавчої основи, тобто системи нормативних актів, головним чином у формі законів, що визначають статус її суб'єктів та регламентують різні аспекти її діяльності [18]. Тому категорична відповідь на поставлене вище питання на законодавчому рівні стане передумовою для визнання суборенди одним із видів економічної діяльності, а також для актуалізації потреби суспільства в чіткому механізмі забезпечення прав та інтересів у відносинах між орендодавцем та орендарем, орендарем та суборендарем.

Порушена проблематика має комплексний характер, оскільки на сьогодні суборенда залишається одним із найризикованіших видів господарських правочинів як внаслідок первісного ризику зіштовхнутися з недобросовісним контрагентом, так і внаслідок існування «прогалів» у законодавстві, на які вказує судова практика вирішення господарських спорів.

Специфіка договору суборенди комерційної нерухомості визначається також і тим, що окрім суто речових прав даний вид правочину безпосередньо впливає на можливість ведення суборендарем господарської діяльності, а тому частково вводить в сферу правовідносин, які виникають на підставі договору суборенди, такі поняття як «збиток», «упущена вигода», яких може зазнати суборендар в разі визнання правочину, або окремої його частини недійсними.

Так, однією з істотних умов договору суборенди, правозастосування якої розглядалося судом, стало визначення правових наслідків порушення в договорі суборенди вимоги п. 2 ст. 774 ЦК України, за якою строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. Згідно зі ст. 215 ЦК України, підставою визнання даного правочину недійсним є суперечність нормам ЦК України, а саме – нормі п. 2 ст. 774. Проте у зв'язку з тим, що укладений сторонами договір суборенди містив всі істотні умови, і фактично виконувався сторонами, суд постановив визнати недійсним не весь договір, а лише його пункт, яким встановлювався строк договору суборенди, в частині що перевищує строк договору найму [19]. Внаслідок цього на суборендаря було покладено зобов'язання виконувати умови договору суборенди до моменту закінчення максимально можливого за законом строку його дії.

Варто відзначити, що в тексті постанови Донецького апеляційного господарського суду в даній справі,

відсутнім є дослідження важливої обставини укладання договору суборенди, а саме: чи був поінформованим суборендар про строки договору оренди. У протилежному випадку неврахованою залишилася одна істотна умова – згода суборендаря укладати договір оренди строк дії якого є значно меншим за очікуваний (за текстом постанови суду різниця становить більше 6-ти місяців) [19]. Таким чином, у разі якщо суборендар не був поінформований про це, його права було порушено.

Визнання економічного інтересу суборендаря як визначальної специфіки договору суборенди комерційної нерухомості, змушує переглянути повноту застосування норми ч. 3 ст. 774 ЦК України – стосовно положень ст. 777 ЦК України, якими регулюються переважні права наймача щодо укладення договору найму на новий строк [7]. Із змісту статті вбачається, що переважне право може реалізуватися у правовідносинах між орендодавцем та орендарем, а також між сторонами договору суборенди. Проте щодо порядку узгодження переважних прав орендаря та суборендаря між собою, норми статті роз'яснень не надають.

На нашу думку, співвідношення переважних прав орендаря та суборендаря має носити «підрядний» характер. Іншими словами, орендар має переважні права на продовження строку договору оренди комерційної нерухомості перед суборендарем та іншими особами. У свою чергу, в разі відсутності в орендаря бажання продовжувати оренду, суборендар набуває переважних прав на оренду майна перед іншими особами. У зв'язку з вищеведеним пропонуємо доповнити п. 1 ст. 777 ЦК України новим абзацом, викладеним в наступній редакції: «при відмові наймача від переважного права на укладення договору найму на новий строк, переважне право переходить до наймача за договором суборенди».

Не меншим важливим питанням є визнання переважного права за суборендарем у випадку коли визнається недійсним чи розривається договір найму (оренди). Нормативне закріплення даного питання пропонується здійснити новим абзацом п. 1 ст. 777 ЦК України в наступній редакції: «у разі недобросовісного виконання орендарем умов договору оренди, що спричинило розірвання договору або визнання його недійсним, суборендар набуває переважних прав перед іншими особами на укладення договору найму на орендоване ним майно».

Оскільки положення, викладені в статті 777 ЦК України залишаються незмінними, із внесенням відповідних змін пропонуємо викласти назву даної статті в наступній редакції: «Реалізація та набуття переважних прав за договорами найму та піднайму».

Висновок. Отже, договір суборенди є похідним від основного договору – оренди, але має самостійне правове регулювання, а також специфічну правову природу. Суборенді, як різновиду договору оренди, притаманні всі його ознаки, що дозволяє говорити про родову приналежність договору суборенди до категорії цивільно-правових договорів про передачу майна в тимчасове користування. Законодавство визначає лише загальне правове регулювання договору суборенди, шляхом застосування до даного договору положень про договір найму. Така уніфікація та спрощення правового регулювання призводить до вищезазначених порушень прав сторін договору суборенди і в першу чергу – прав суборендаря. Тому внесення запропонованих змін і доповнень до правового регулювання відносин суборенди є нагальним та буде сприяти більш надійному захисту сторін договору суборенди.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : монографія / Ю. О. Серебрякова, М. Л. Шелухін. – Донецьк : Ноулідж, 2010. – 183 с.
2. Бондар В. Я. Договір найму житла : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. Я. Бондар, Інститут держави і права ім. Корещького. – К., 2001. – 18 с.
3. Мороз М. В. Правові питання оренди майна державних підприємств : автореф. дис... канд. юрид. наук / М. В. Мороз, Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2000. – 20 с.
4. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна : автореф. дис. канд. юрид. наук / В. В. Мусієнко, Інститут держави і права ім. Корещького. – К., 2003. – 20 с.
5. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Борщевський, Одеська національна юридична академія. – О., 2004. – 19 с.
6. Господарський кодекс України. Станом на 1 вересня 2012 р. [Текст] : відповідає офіційному текстові. – Х. : Одиссей, 2012. – 184 с.
7. Цивільний кодекс України [Текст] : із змінами та допов. станом на 05 жовт. 2012 р. : (відповідає офіц. текстові). – К. : Правова єдність, 2012. – 344 с.
8. Наказ Міністерства фінансів України «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» [Електронний ресурс] // Законодавство України. – 2000. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00> (17.05.2013). – Назва з екрану.
9. Котеньова О. В. Особливості укладання договору суборенди за законодавством України / О. В. Котеньова, К. С. Годз // Наукові праці МАУП. – 2011. – № 4. – С. 158–161.
10. Мороз О. В. Права та обов'язки сторін за договором найму [Електронний ресурс] / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Право і безпека. – 2010. – № 2. – Режим доступу : www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pib/2010_2/PB-2/PB-2_45.pdf (15.05.2013). – Назва з екрану.
11. Хачівська Н. В. Строки здійснення прав та виконання обов'язків наймачем у договорах про передання майна у тимчасове користування // Приватне право і підприємництво. – 2012. – № 11. – С. 126–130.
12. Уханьова О. О. Договір оренди в порівнянні з іншими господарськими договорами // Вісник Донецького університету. – 2007. – № 1. – С. 526–533.
13. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 року за № 2269-XII : зі змінами та доповненнями станом на 02.10.2012 р. [Електронний ресурс] // Законодавство України. – 2012. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2269-12/print1362824286061904> (15.05.2013). – Назва з екрану.
14. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 04 квітня 2005 р. [Електронний ресурс] // Інформаційний сервер Верховного Суду України. – 2005. – Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/B743528B1EF9B30EC225710600565D86?OpenDocument&CollapseView&RestrictToCategory=B743528B1EF9B30EC225710600565D86> (15.05.2012). – Назва з екрану.
15. Рішення Господарського суду Полтавської області у справі № 14/463 від 15.01.2009 р. [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3430851> (16.05.2013). – Назва з екрану.
16. Рішення Господарського суду Закарпатської області у справі № 2/169 від 25.10.2006 року [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/220674> (16.05.2013). – Назва з екрану.
17. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 22 січня 2008 р. (витяг) [Електронний ресурс] // Вісник Верховного Суду України. – 2008. – № 12. – Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/88B7CBA929AA6FA5C225752900502CD2?OpenDocument> (15.05.2012). – Назва з екрану.
18. Озернюк Г. В. Проблеми та перспективи розвитку законодавства щодо рентних договорів // Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. – 2011. – № 2. – С. 56–60.
19. Постанова Донецького апеляційного господарського суду у справі 24/155пд від 13.10.2009 р. [Електронний ресурс] / Єдиний державний реєстр судових рішень. – 2009. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/5069024> (17.05.2013). – Назва з екрану.