



ДОКТРИНАЛЬНИЙ ПІДХІД ДО ПРАВОВОЇ ПРИРОДИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

НАДЬОН Вікторія Валентинівна - доктор юридичних наук, професор, професор кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (Україна м. Харків)

ORCID 0000-0001-8240-7717
DOI 10.32782/EP.2021.3.28

Інститут найму (оренди) визначений законодавцем як базовий для регулювання всіх договірних зобов'язань, спрямованих на передання майна у тимчасове користування. Конструюючи різні види договорів у сфері користування майном (або їх підвиди), законодавець використав досить різні критерії. Зокрема: 1) предмет договору, за допомогою якого виділено договори прокату, найму (оренди) земельної ділянки, будівлі або іншої капітальної споруди, транспортно-господарського засобу, лізингу; 2) безоплатність договору, яка покладена в основу договору позички; 3) інші критерії (публічний характер, спеціальний статус наймодавця (орендодавця).

Отже, у цій групі містяться не тільки норми, що регламентують платні відносини щодо передання майна у тимчасове користування, але й уніфіковані правила, зумовлені спрямованістю зобов'язання на передання майна у тимчасове користування незалежно від його оплатності чи безоплатності. Ці уніфіковані положення застосовуються не тільки до найму (оренди), але й до договору позички.

Стан сучасного правового регулювання відносин з передання майна у користування доводить, що вирішення окремих завдань законодавець переклав на вітчизняну доктрину права. Однак юридична наука і договірна практика не виробила чіткої й одностайної позиції щодо кваліфікації відносин з передання майна у тимчасове користування. З цього приводу, в статті проаналізовано доктринальний та практичний підхід та доведено, що договори, спрямовані на передання майна у користування мають

зобов'язально-правову природу. Цей висновок робиться з наступного аналізу положень Цивільного кодексу України (далі – ЦК України): 1) вникають на підставі договору найму (оренди) (регулюється Главою 58 ЦК України); 2) основною спрямованістю договору найму (оренди) є надання наймачеві користування майном, що підтверджує положення ч. 1 ст. 759 ЦК України; 3) право користування завжди презюмується як тимчасове, строкове, тобто існує певний час (договір укладається на певний строк – ст. 763 ЦК України); 4) зі впливом строку, предмет договору повинен бути повернутим; 5) як правило, має платний (нееквівалентний) характер; 6) можливість застосовувати речово-правові засоби захисту (у тому числі виндикаційний та негативний позови).

У статті автором доведено, що не зважаючи на платний характер визначених цивільних правовідносин, категорія еквівалентності застосовується не до всіх договорів найму (оренди). Таким чином, договір найму (оренди) може бути й нееквівалентним, однак платним.

Еквівалентним у статті визнається такий цивільний договір, зміст якого характеризується ціннісною рівністю обмінюваних благ безвідносно до того, у якій юридичній формі ця ціннісна рівність виражена (купівля-продаж, підряд тощо).

Ключові слова: найм (оренда), транспортний засіб, прокат, комерційна концесія, будівля, капітальна споруда, купівля-продаж, позичка, оплатність, безоплатність, спрямованість, групи, види, договір, правовідносини.

Постановка проблеми

Проаналізувати доктринальний та практичний підхід щодо сутності договору найму (оренди) і визначити правову природу договорів, спрямованих на передавання майна у тимчасове користування (договорів найму (оренди)) та зробити висновки.

Аналіз останніх досліджень та публікації

Проблеми пов'язані з договором найму (оренди), а також окремих його видів не раз була предметом наукових досліджень вітчизняних і зарубіжних науковців. Серед яких слід згадати: В. А. Белова, А. Г. Бірюкову, М. Й. Брагинського, І. А. Буш, О. В. Вавіліна, Л. Г. Єфімову, О. С. Йоффе, К. Д. Кавеліна, І. Р. Калаура, В. І. Крата, В. В. Кулакова, Р. А. Майданика, Д. І. Мейера, М. В. Мороза, О. В. Мороз, І. А. Покровського, Ю. В. Романця, М. П. Тиндика, Ю. М. Філонову, Ю. Є. Ходико.

Виклад основного матеріалу

Інтересам учасників цивільних правовідносин не завжди відповідає передавання майна у власність. Нерідко купівля-продаж не вигідна власнику чи особам, які потребують використання майна. Як відзначав свого часу О. С. Йоффе, по-перше, власник може в даний момент не потребувати у використанні того предмета, яким він володіє. Для відчуження ж речі необхідних передумов немає, тому що з часом вона знадобиться самому власнику. Але водночас річ виявилася б омертвілою... якби закон не допускав її передавання, навіть у тимчасове користування іншій особі. По-друге, фізична особа чи організація, не будучи власником якої-небудь речі, іноді має потребу в її використанні лише епізодично; по-третє, необхідність у використанні речі може бути тривалою або навіть постійною. Але в таких випадках придбання її у власність іноді нездійсненне або економічно недоцільне [1, с. 304]. В кожній конкретній ситуації сторони приймають рішення про укладання конкретного договору, котрий відноситься до певної групи спрямованості.

Договори, спрямовані на передавання майна у користування, різноманітні. Кожний із

вихідних договірних типів має свою специфіку, обумовлену певними системними ознаками (позичка – ознакою безоплатності; найм житла – предметними та суб'єктивними особливостями правовідносин; прокат, комерційна концесія – ознакою предмета). Відповідно внутрішня класифікація договорів, спрямованих на передавання об'єктів цивільних прав у тимчасове користування, може бути послідовно зроблена з декількох підстав. Так, усі договори (визначеної спрямованості) за предметною ознакою можна поділити на договори: 1) спрямовані на оплатне передавання у тимчасове користування майна (найм житла, транспортного засобу, будівлі або іншої капітальної споруди, прокат); 2) спрямовані на безоплатне передавання майна у тимчасове користування (позичка); 3) договори, спрямовані на передавання у тимчасове користування об'єктів виключних прав (комерційна концесія).

Об'єднання всіх розглянутих договорів, спрямованих на передавання майна у користування, в одну групу за ознакою спрямованості, має нормативно-правове обґрунтування. Вона є основою для формування правової бази, принципово відмінної від регулювання відносин, які мають іншу спрямованість (передавання майна у власність, виконання роботи, надання послуги, передавання майна у власність з умовою повернення такої ж кількості майна того ж роду і якості тощо) [2, с. 109-110]. Слід погодитися з думкою В.В. Кулакова, що для визначення правової спрямованості зобов'язання, слід підходити комплексно, враховуючи конкретну особисту мету учасників таких правовідносин [3, с. 51].

Отже, ознака спрямованості дозволяє відмежувати договір найму (оренди) від інших зобов'язань, що мають з наймом (орендою) зовнішню схожість. Така схожість прослідковується, наприклад, договір найму (оренди), що передбачає викуп орендованого майна шляхом перерахування певної суми орендних платежів, з договором купівлі-продажу з розстроченням платежу. Проте правова природа цих правовідносин принципово різна. Будь-який договір купівлі-продажу, зокрема і з розстрочкою платежу, спрямован на передавання майна у власність.

Порядок та умови оплати мають вторинне значення. Вони впливають на спрямованість зобов'язання. Тому купівля-продаж із розстрочкою платежу регламентується нормами про купівлю-продаж. Навпаки, за договором найму (оренди), основним обов'язком власника є передання майна у тимчасове користування наймачу (орендарю). Найвність в орендному правовідношенні елемента купівлі-продажу, що передбачає викуп майна шляхом внесення орендної плати, не змінює основної правової природи договору найму (оренди). Умова про викуп, тобто про перехід права власності на договірне майно, починає діяти лише у певний момент, коли загальна сума виплаченої орендної плати стає рівною сумі викупу. До цього моменту зобов'язання підпорядковується нормам про найм (оренду). Як було відзначено, ще римськими юристами, що різниця між наймом (*locatio-conductio*) і купівлею-продажем (*emptio et venditio*) полягає в тому, що за договором купівлі-продажу покупець отримувал постійне володіння річчю, а договір найму мав іншу мету: надати наймачеві річ, послугу, роботу в тимчасове користування за певну винагороду, яка обчислюється пропорційно часу користування відповідним об'єктом [4, с. 445-446].

Отже, договір найму (оренди) належить до класичних договірних інститутів, відомих цивілістиці ще з часів римського права. Римське право визнавало три різні види найму: найм речей (*locatio-conductio rerum*); найм послуг (*locatio-conductio operatum*); найм роботи або підряд (*locatio-conductio operis*). Загальне між усіма трьома видами найму полягало в тому, що одна сторона зобов'язувалася надати іншій стороні користування відповідним об'єктом, а остання – сплатити першій стороні за користування певну грошову винагороду.

Важливе значення для характеристики договору найму (оренди) має визначення сутності права користування. Слід зазначити, що ця проблема визначена не тільки на доктринальному рівні, вона проявляється й у судовій практиці. Неодноразово вищі судові інстанції кваліфікували право найму (оренди) як речове право [5, 6].

Питання віднесення найму (оренди) до речових прав було відзначено у роботах В.К. Райхера [7], О.С. Йоффе [8], І. А. Покровського [9], Д.І. Мейєра [10] тощо. Прибічниками цієї концепції висловлювалася думка про те, що чітке розмежування речового та зобов'язального права не є можливим, оскільки повноваження наймача (орендаря) наближені до повноважень володаря речового права, у зв'язку з цим, питання віднесення найму (оренди) до речових прав є достатньо обґрунтованими. При цьому автори називають речово-правовий захист та право прямування при наймі (оренді) «зовнішньою дією зобов'язання». Зокрема, І. А. Покровський зазначав, що протягом століть самостійний захист був наданий по-малу орендарям, поклажеприймачам тощо, словом, майже всім власникам «від чужого імені» [9, с. 232]. О. С. Йоффе ж вважав, що договірне (відносне) правовідношення майнового найму в тій мірі, в якій воно пов'язане з передачею майна у володіння іншій особі, породжує певні абсолютно-правові наслідки [8, с. 308].

Протилежної думки дотримувался В. А. Умов зазначаючи, що сутність найму полягає не у встановленні для наймача права на відому річ, а у відомій сукупності дій, якими встановлюється для наймача відоме користування, що визначене договором. Сама річ на другому місці [11, с. 11]. Право користування орендованим благом здійснюється тільки через виконання наймодавцем зобов'язання, прийнятого як основне, – «надати у користування» наймачу благо щодня і в кожний окремих момент, а, отже, через виконання єдиного зобов'язання [12, с. 87]. Право, на думку В. В. Єма, належить орендарю щодо орендованого майна, має зобов'язальну природу, бо, по-перше, воно завжди є правом, наданим на певний час, а по-друге, його зміст визначається та змінюється домовленістю сторін [13].

В італійській доктрині прийнято виділяти реальне право користування (*diritto reale di godimento*), тобто користування речовою властивістю та особисте право користування (*diritto personale di godimento*), що ґрунтується на суб'єктивному праві. Орендні відносини, мають власну специфіку. У зв'язку

з цим в Італії, враховуючи юридичну реальність, висловлюються про третій самостійний вид права користування. Тим самим робляться спроби подолати вічний спір про природу права орендаря, кваліфікуючи його як зобов'язальне право, що має характер як негайності, так і абсолютності [14, с. 120]. З визначеної тези, можна призиювати змішаний характер орендних відносин за законодавством Італії.

Змішаний характер свого часу відзначав К. Д. Кавелін, на його думку, для найму характерне поєднання прав речових та зобов'язальних, оскільки та сама «реальна річ» перебуває у володінні однієї особи та стає «предметом вживання» інших осіб [15, с. 64]. Частина правових зв'язків, що складаються у цивільному обороті, відповідає речовим або зобов'язальним ознакам, визначає М. Й. Брагинський, і все-таки більшість цивільних правовідносин є змішаними «речово-обов'язковими» [16, с. 160]. Така ж позиція підтримана й О. В. Вавіліним [17]. На підтримку змішаного характеру орендних правовідносин І. А. Буш виокремлює дві групи відносин. До першої групи відносить відносини, пов'язані з виконанням обов'язків щодо надання предмета оренди з метою вилучення з нього корисних властивостей та сплатою орендних платежів. Це основні дії орендних зобов'язань, які включають й обов'язки, які випливають з цих зобов'язань. Договір оренди у цій групі відносин виступає юридичним фактом, це свідчить, що у наймача та наймодавця виникають взаємні права та обов'язки. До другої групи належать речові відносини, пов'язані з володінням та користуванням предметом оренди, котрі виникають не з моменту укладання договору (з цього моменту виникає лише зобов'язання вимагати зазначений у договорі предмет, а з моменту фактичної передачі речі наймачу та об'єктивованої (фактичної) можливості впливу на цю річ. Фактичне надання речі є юридичним фактом набуття наймачем володіння та користування, що породжує речові правовідносини [18].

Не можна не відзначити, що на основі наведеної вище теорії висловлювалася точка зору, згідно з якою визначати орендні пра-

вовідносини як змішані (речово-обов'язкові) невірно, оскільки орендні правовідносини становлять особливий правовий стан [19, с. 95]. Слід погодитися з думкою Л. Г. Єфімової, що правовий режим речових та зобов'язальних правовідносин нерідко переплітається настільки тісно, що часом важко однозначно визначити, яке перед нами право: речове з елементами зобов'язального або, навпаки, зобов'язальне з елементами речового [20].

Таким чином, проаналізувавши доктринальні підходи до вирішення питання щодо речової чи зобов'язальної природи договору найму (оренди), слід констатувати, що орендні відносини є зобов'язальними правовідносинами. Речова властивість, властива праву володіння наймача, однак це не свідчить про те, що наймач має речове право на предмет оренди. Так, ВП ВС у своїй постанові відзначила, що однією з особливостей найму житла є те, що наймач має право тимчасового володіння (*detentio*) ним. Право володіння (*possessio*) житлом залишається в його власника, який не втрачає це право навіть тоді, коли інша особа використовує таке майно протиправно (п. 91) [21]. Параграф 320 Всезагального кодексу Австрії вказує, що «за допомогою дійсного титулу особа отримує тільки право володіння річчю, але не саме володіння». А тому особа, маючи фактичне панування над річчю, є володільцем, проте особа, яка має право володіння, не завжди фактично володіє річчю [22].

Втім, причина появи норм, що забезпечують й захист прав орендаря, не є спробою створення речового права, а лише свідчить про встановлення механізму захисту, схожого на існуючі для речових прав [23, с. 251]. Тому позов наймача проти власника, на наш погляд, слід розглядати як позов про захист факту володіння, а не права. Іншими словами, мову слід вести, скоріше, про посесорну вимогу.

Додаткової уваги заслуговує й питання щодо ознаки оплатності договору найму (оренди). Відповідно до ч. 5 ст. 626 ЦК України, договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору. Оплатним визнається договір, за яким сторона повинна

одержати плату чи інше зустрічне надання за виконання своїх обов'язків. При цьому дії, вчинені однією особою (передання речі у власність, у користування, виконання визначеної роботи, надання послуги), компенсуються діями іншої сторони (сплата обумовленої ціни, винагорода тощо). Умовами оплатного правочину Хонігер вважав такі: 1) кожний з контрагентів зобов'язаний виконати відому дію; 2) кожен зазначений у договорі одержує певні дії; 3) обов'язок вчинити дію кожного контрагента перебуває в залежності від виконання дії іншим контрагентом. На противагу цьому для поняття безоплатності, на думку автора, потрібна відсутність усіх вищевказаних трьох моментів [24, с. 242-243].

Якщо безоплатні відносини призводять до зменшення обсягу майнової сфери на одній стороні і до відповідного збільшення її на іншій стороні, то в оплатних відносинах – при дотриманні еквівалентності – таких змін немає, а при відступі від еквівалентності – зміни в майнових сферах є, але не в настільки різючих розмірах, як у безоплатних відносинах. Оплата відносини передбачають певне співвідношення між обмінюваними благами: при дотриманні еквівалентності – вони рівні; при відступі від еквівалентності – вони не рівні. В обох випадках прямий зв'язок, що характеризується нами як зв'язок у діях учасників оплатних правовідносин, має місце. Для кожного учасника це виражається у зв'язку між витраченими засобами й отриманими результатами.

Як зазначав М. Й. Бару, еквівалентність – це вісь, навколо якої обертається оплатність. Тут діють як відцентрові, так і доцентрові сили, що наближають і віддаляють оплатність і еквівалентність залежно від цілого ряду обставин. Ці обставини не результат стихійно діючих сил [25]. Еквівалентність передбачає майнову рівновагу між діями учасників правочину, але ця рівновага чи співрозмірність не обов'язкові для визнання відносин оплатними. Відступ від еквівалентності не порушує принципу оплатності. Оплата не передбачає обов'язкову еквівалентність.

Отже, еквівалентним визнається такий цивільний договір, зміст якого характеризу-

ється ціннісною рівністю обмінюваних благ безвідносно до того, у якій юридичній формі ця ціннісна рівність виражена (купівля-продаж, підряд тощо).

Можна відзначити при цьому один момент: ціннісна рівність благ у конкретному договорі не завжди адекватна рівності в значенні правової автономії сторін цього договору. Відношення, як було зазначено, може бути оплатним, але не еквівалентним, і тоді, при відсутності майнової рівності, зберігається рівність правова, тому що ніхто з учасників не користується перевагою один перед другим, ні в можливості вступу в договірні відносини, ні у визначенні його змісту. Коли ж ми говоримо про еквівалентність, то маємо на увазі, що обмін матеріальних цінностей відбувається в таких пропорціях, що характеризуються повною рівністю. С. Ф. Кечек'ян зазначає, що еквівалентність обрана визначальною ознакою для цивільно-правових відносин [26].

Якщо ж обмін відбувається у таких пропорціях, що не характеризуються ціннісною рівністю, має місце лише оплатність, а не еквівалентність цих відносин. Отже, для договору найму (оренди) вважаємо не завжди можна застосовувати категорію еквівалентності. Так як майно передається на певний строк за обумовлену плату, і плата може бути різною. Однак, вона не завжди буде еквівалентною (співрозмірною) с переданим у користування майном. Наприклад, за договором найму житла власник квартири передає її у користування наймачу на певний строк, за плату. Ринкова вартість переданого майна наприклад коштує 100 тис, а орендна плата за це майно 10 тис, тобто співрозмірність цих благ не однакова. Еквівалентність буде простежуватися тоді, якщо наймач, наприклад на протязі 10 і більше років буде користуватися цим майном та сплачувати орендну плату. У цьому випадку, якщо вартість квартири переданої у найм і сплата орендних платежів в решті решт прирівнюються, тільки тоді можна вести мову про еквівалентність. Таким чином, для договору найму (оренди) слід застосовувати категорію оплатності, як це визначено законодавцем. У зв'язку з цим погоджуючись з наведеним твердженням В.А. Белова «ніхто не стане

робити надання на шкоду самому собі» [31], вважаємо, що якщо оплатне надання у правовідносинах є нееквівалентним, йому спостерігатиметься процес повернення (ознака повернення).

Щодо ознаки повернення, то слід розібратися з визначеною категорією.

Тлумачні словники при описі смислового значення терміна «повернення», як правило, використовують прийом вибудовування синонімічних рядів з метою розкриття змісту зазначеного терміна. Так, В. І. Даль дає визначення зазначеного терміна, як «... дія того, хто повертає..., поворотний, зворотний, що повертається, що повернувся; повернутий, зворотний, ведучий назад» [27, с. 199]. У новій редакції зазначеного тлумачного словника термін «повернути» визначається вже через наступні поняття: «звертати, повертати, віддавати назад, добувати назад втрачене, повертати собі» [28, с. 134].

Великий юридичний словник трактує поняття «повернення» через можливі зобов'язальні конструкції, що зумовлюють дії боржника: «повернення кредиту (у т.ч. товарного), боргу, отриманих тимчасово в прокат речей» [29, с. 118].

Отже, відносини, де предмет, отриманий особою від іншого суб'єкта відносного правовідношення, може відповідати ознаці повернення, слід припустити, що такі дії особи, пов'язані з передачею предмета, можуть мати зворотний ефект. На особливість реалізації даної ознаки звертається увага і в юридичній літературі, де вказується, що в окремих договорах встановлено обов'язок повернення раніше отриманого майна у разі припинення договору, наприклад, оренди [30].

Однак повернення предмета договору може відбуватися не тільки в договорі найму, а і в інших договірних конструкціях. Так, при укладанні договору купівлі-продажу, якщо куплена річ виявиться з дефектом, то покупець має право її повернути продавцеві вимагаючи повернення сплачених коштів. Таким чином, ознака повернення може бути виражена у двох формах: а) позитивній; б) негативній.

Позитивна форма повернення полягає в тому, що динаміка зобов'язання роз-

вивається за колом: кредитор виконує обов'язок з передачі предмета боржнику, цим реалізується право боржника на отримання предмета; а потім при припиненні зобов'язальних відносин боржник виконує обов'язок щодо повернення об'єкта кредитору, який обумовлює реалізацію права кредитора отримання такого предмета назад. При цьому повернення предмета договору розглядається як дія, що зумовлює правомірну поведінку

боржника, а неповернення такого майна розглядатиметься як неправомірна поведінка боржника, що спричинила безпідставне утримання майна кредитора.

Негативна форма полягає у неповерненні предмета переданого у користування. Це не завжди пов'язано з неналежністю виконання зобов'язання. Визначена форма має місце, наприклад, у випадках домовленостей між сторонами щодо подальшого викупу майна відносно якого укладений договір найму (оренди). У цьому разі з закінченням строку дії договору найму (оренди), майно не повертається наймодавцю, а залишається у наймача, якщо останній сплатив за нього обумовлену вартість. А отже, останній стає власником майна.

Отже, життєвий цикл орендного зобов'язання відповідає ознакам динамічних правовідносин. При цьому динаміка виявляється у послідовній зміні структури існуючих прав, при цьому як кінцева мета орендного зобов'язання передбачається відновлення положення, що існувало до моменту виникнення такого, що проявляється в унікальній правовій природі оренди як повернення зобов'язання, де ознака повернення виявляється в позитивній формі [31, с. 84].

Висновки

Проаналізував доктринальні підходи до вирішення питання щодо речової чи зобов'язальної природи договору найму (оренди), слід констатувати, що орендні відносини є зобов'язальними. Цей висновок робиться з наступних доводів: 1) виникають на підставі договору найму (оренди) (регулюється Главою 58 ЦК України); 2) основною спрямованістю договору найму

(оренди) є надання наймачеві користування майном, що підтверджує положення ч. 1 ст. 759 ЦК України; 3) право користування завжди презюмується як тимчасове, строкове, тобто існує певний час (договір укладається на певний строк – ст. 763 ЦК України); 4) зі спливом строку, предмет договору повинен бути повернутим; 5) як правило, має оплатний (несквівалентний) характер; 6) можливість застосовувати речово-правові засоби захисту (у тому числі виндикаційний та негаторний позови).

Література

1. Иоффе О. С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975. 880 с.
2. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве. М.: Юристъ, 2006. 496 с.
3. Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве. Дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Кулаков Владимир Викторович. Москва, 2011. 510 с.
4. Римское частное право: учебн. / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. М., 1996. 314 с.
5. Постанова Вищого господарського суду України від 16.08.2012 р. У справі № 11/114. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/25650758>;
6. Постанова Верховного Суду України від 04.11.2015 р. У справі № 6-734цс15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/54513258>
7. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права. Известия эконом. ф-та Ленингр. политех. ин-та. 1928. Вып.25. С. 273-306.
8. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Из-во Ленингр. ун-та. , 1949. Гл.5. 144 с.
9. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. 353 с.
10. Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902 г.) Ч. 2. М.: Статут, 1997. 290 с.
11. Умов В.А. Договор найма имущества по Римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. I. М.: Унив. тип. (Катков и К), 1872. 359 с.
12. Barassi L. La teoria generale delle obbligazioni. Milano: Giuffe, 1946. P. 87.
13. Гражданское право: учебник : в 4 т. Т. 3. / отв. ред. Е.А. Суханов,, Статут М.: Статут, 2004. С. 421-422
14. Trimarchi M. La locazione. Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato. Napoli: Edizioni scientifiche italiane, 2013. P. 120.
15. Кавелин К. Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам. СПб.: Типография М.М. Стасюлеви-ча, 1879. 410 с.
16. Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения. Кн. 1. М.: Статут, 2001. 842 с.
17. Вавилин Е.В. Содержание договора аренды. Вестник СГАП. 2011. № 3. С. 60-64.
18. Буш И.А. Защита прав участников арендных отношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 27 с.
19. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004. 434 с.
20. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав. Государство и право. 1998. № 10. С. 37 - 44.
21. Постанова ВП ВС у справі № 653/1096/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538>.
22. Ходико Ю. Є. Щодо особливостей правового режиму об'єкта володіння. Право і суспільство. 2020. № 2. С. 237-244.
23. Харьковская цивилистическая школа: о договоре: моногр. / под общ. ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2017. 576 с.
24. Hoeniger. Die gemischten vertage in ihren Grundformen, 1910. P. 242-243.
25. Бару М. И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве. Ученые зап. Харьк. юрид. ин-т. Харьков, 1959. Вып 13. С. 19-64
26. Кечекъян С. Ф. О системе советского социалистического права. Сов. гос-во и право. 1946. № 2. С. 41-50
27. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка. Ч. I. А-З. М.: Вь типографіи А. Семена, 1863. 627 с.
28. Даль В.И. Толковый словарь русского языка. Современная версия. М.: ЗАО Изд-во ЭКСМО-Пресс, 2000. 735 с.

29. Барихин А.Б. Большая юридическая энциклопедия. Серия Профессиональные справочники и энциклопедии. М.: Книжный мир, 2010. 960 с.

30. Гражданское право: учебн. / под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ. ИНФРА-М, 2006. Т. 1. 609 с.

31. Белов В. А. Аренда как возвратное обязательство. Дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 /Белов Валерий Александрович. М., 2016. 195 с.

Nadon V. V.

DOCTRINAL APPROACH TO THE LEGAL NATURE OF A LEASE AGREEMENT

The institution of lease is defined by the legislator as the basis for the regulation of all contractual obligations aimed at the transfer of property for temporary use. When constructing different types of contracts in the field of property use (or their subtypes), the legislator used quite different criteria. In particular: 1) the subject of the agreement by means of which the agreements of hire, rent (lease) of the land plot, building or other capital construction, vehicle, leasing are allocated; 2) gratuitousness of the agreement, which is the basis of the loan agreement; 3) other criteria (public nature, specific status of the landlord).

Thus, this group contains not only the rules governing the payment relationship for the transfer of property for temporary use, but also unified rules due to the focus of the obligation to transfer property for temporary use, regardless of its payment or gratuitousness. These unified provisions apply not only to the lease, but also to the loan agreement.

The state of modern legal regulation of relations on the transfer of property for use

proves that the legislator has translated the solution of certain problems into the domestic doctrine of law. however, legal science and contractual practice have not developed a clear and unanimous position on the qualification of relations for the transfer of property for temporary use. In this regard, the article analyzes the doctrinal and practical approach and proves that contracts aimed at the transfer of property for use are binding in nature. This conclusion is made from the following analysis of the provisions of the Civil Code of Ukraine: 1) arise on the basis of a lease agreement (regulated by Chapter 58 of the Civil Code of Ukraine); 2) the main direction of the lease agreement (lease) is to provide the lessee with the use of property, which confirms the provisions of Part 1 of Art. 759 of the Civil Code of Ukraine; 3) the right of use is always presumed as temporary, temporary, ie there is a certain time (the contract is concluded for a certain period - Article 763 of the Civil Code of Ukraine); 4) upon expiration of the term, the subject of the contract must be returned; 5) as a rule, has a paid (non-equivalent) nature; 6) the ability to apply substantive remedies (including vindication and negative claims).

In the article the author argues that despite the paid nature of certain civil relations, the category of equivalence does not apply to all leases (leases). Thus, the lease agreement may be non-equivalent, but payable.

Equivalent in the article is a civil contract, the content of which is characterized by the value equality of exchanged goods, regardless of the legal form in which this value equality is expressed (purchase, sale, contract, etc.).

Key words: rent (lease), vehicle, hire, commercial concession, building, capital construction, purchase and sale, loan, payment, gratuitousness, orientation, groups, types, contract, legal relations.