



3. Сорокин А.К. Монополия при-быль в досоветской России / А.К. Со-рокин [Электронный ресурс]. – Ре-жим доступа : http://www.portalus.ru/modules/ruseconomics/rus_readme.php?s ubaction=showfull&id=1447494961&arc hive=&start_from=&ucat=&.

4. Юданов А.Ю. Конкуренция: тео-рия и практика : [учеб.-практ. пособ.] / А.Ю. Юданов. – М. : ГНОМ-ПРЕСС, 1998. – 384 с.

5. Про захист економічної конкуренції : Закон України від 11.01.2001 № 2210-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2001. – № 12. – Ст. 64.

6. Тотьев К.Ю. Монополия и конку-ренция: правовые аспекты регулирова-ния / К.Ю. Тотьев. – М. : Юрист, 1996. – 264 с.

7. Про затвердження Методики виз-начення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарюван-ня на ринку : Розпорядження від 05.03.2002 № 49-р [Електронний ре-сурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0317-02>.

8. З приводу ситуації, що скла-лася у сфері діяльності суб'єктів го-сподарювання на ринку державних лотерей : Лист Міністерства фінансів України від 14.08.2014 № 31-14040-13-27/21124 [Електронний ресурс]. – Ре-жим доступу : <http://consultant.parus.ua/?doc=09P4SB2C03&abz=HDVOQ>.

9. Про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій) : Рішення Ради національної безпеки та оборони України від 02.09.2015 [Елек-тронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0014525-15/print1446114529123475>.

10. Ирхин О.О. Коррупция как фак-тор кризиса / О.О. Ирхин, Н.Н. Симо-нов. – Владимир, 2013. – 49 с.

ИСТОРИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА НАЙМА (АРЕНДЫ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В УКРАИНЕ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Марьяна МАТУЩАК,

аспирант кафедры гражданско-правовых дисциплин Одесского национального университета имени И.И. Мечникова

Summary

The article investigates the historical aspects of the formation and development of the institute of rent of the real estate in the civil law of Ukraine and the Russian Federation. Peculiarities of legal regulation of rent of property are revealed in these countries at different stages of development of the civil turnover, through the analysis of a number of legal acts.

Key words: lease agreement, real estate, roman private law, soviet civil law, modern civil law.

Аннотация

В статье исследуются исторические аспекты становления и развития института найма (аренды) недвижимого имущества в гражданском праве Украины и Российской Федерации. Выявляются особенности правового регулирования найма (аренды) имущества в указанных странах на разных этапах развития гражданского обо-рота путем анализа ряда нормативно-правовых актов.

Ключевые слова: договор найма (аренды), недвижимое имущество, римское частное право, советское гражданское право, современное гражданское право.

Постановка проблемы. Ди-намичное развитие различ-ных видов хозяйствования сегодня сопровождается появлением круп-номасштабных проектов, как отече-ственных, так и подкрепленных ино-странными инвестициями, для ре-ализации которых требуется эффек-тивное и грамотное правовое поле. В данной цепочке правовых инстру-ментов, которые создают платформу для функционирования субъектов хозяйствования любых форм соб-ственности, важное место занимает договор найма (аренды) недвижимо-го имущества, который закреплен в действующих Гражданских кодексах Украины и Российской Федерации как договорной тип.

Несмотря на то что указанный ин-ститут уже много лет остается клас-сической и оптимальной правовой конструкцией передачи имущества во временное пользование, все же в разные промежутки времени и под влиянием различных экономических, социальных, политических факторов правовое регулирование арендного оборота недвижимости претерпевало определенные изменения.

Актуальность темы. В статье исследуются исторические аспекты

правового регулирования договора найма (аренды) недвижимого иму-щества в Украине и Российской Фе-дерации, начиная со времен римско-го частного права и до настоящего времени. Исследование усложняется за счет предмета договора арен-ды – недвижимого имущества и его видов, поскольку на определенных исторических этапах на законода-тельном уровне вещи не подразделя-лись на движимые и недвижимые.

Также в разные исторические пе-риоды правовой режим недвижимого имущества распространялся на раз-личные вещи материального мира и часто подвергался изменениям. Специфика еще состоит в том, что под влиянием различных государ-ственных режимов видоизменялись формы собственности на объекты найма (аренды) и состав субъектов, которые могли выступать в качестве наймодателей (арендодателей) и на-имателей (арендаторов). Однако в рамках статьи будут освещены лишь наиболее важные (на взгляд авто-ра) теоретические и практические аспекты заявленной темы.

Также необходимо отметить, что такой выбор стран обусловлен, прежде всего, тем, что на протяже-



нии длительного периода времени территория Украины была частью Российской империи, а затем, в XX в., Украина и Россия в качестве союзных республик входили в состав Союза Советских Социалистических Республик (далее – СССР). Учитывая степень научных разработок, все же считаем, что данная тема не утрачивает актуальности и сегодня, поскольку исследованию подлежит значительный промежуток времени, который охватывается в статье, и большое количество нормативно-правовых актов, регулирующих отношения найма (аренды) недвижимого имущества в Украине и Российской Федерации.

Проблема, имеющая связь с предметом статьи, исследовалась в трудах таких отечественных и зарубежных ученых, как М. Брагинский, В. Витрянский, В. Гончаренко, А. Гужва, А. Гусаков, О. Иоффе, И. Калаур, И. Канзафарова, Д. Мейер, М. Миньо, В. Мусин, И. Новицкий, А. Подпригора, И. Перетерский, Е. Харитонов и др.

Целью статьи является определение особенностей формирования, становления правового регулирования отношений, вытекающих из договора найма (аренды) недвижимого имущества, а также выявление современных тенденций его развития в гражданском праве Украины и Российской Федерации путем проведения историко-правового сравнительного анализа, начиная с римского частного права и до настоящего времени.

Изложение основного материала исследования. Генезис правовой системы Украины и Российской Федерации, как и всех европейских стран, связан с рецепцией римского частного права. Исследуя влияние римского частного права на внутринациональное, следует отметить, что в Украине и России еще в период древнерусской государственности имела место ограниченная рецепция римского частного права по византийскому (восточноевропейскому) типу. Поэтому безапелляционным является тот факт, что римское частное право – та точка отсчета правового регулирования отношений найма, с которой стоит начинать исследование.

В Древнем Риме правовое регулирование отношений найма осуществлялось с помощью договора “*locatio-conductio*”. Его терминологическое обозначение объясняется предметом договора найма – домашние животные и рабы, хозяин-наймодатель размещал (“*locare*”) предмет для показа на рынке, а временный владелец-наниматель забирал (“*conducere*”) его с собой [1, с. 34].

Прежде всего, стоит отметить, что в источниках права и научной литературе, посвященной исследованию римского частного права и его договорных институтов, приводятся три вариации “*locatio conductio*”.

Так, в книге «Памятники римского права» “*locatio conductio*” имеет следующие виды: а) “*locatio conductio rei*” – имущественный наём, наём вещи; б) “*locatio conductio operarum*” – личный наём (свободного человека); в) “*locatio conductio operis faciendi*” – подряд [2, с. 464].

Такое тройное деление “*locatio conductio*” подтверждается также и в исследованиях известных цивилистов. Так, И. Новицкий, И. Перетерский, М. Брагинский, В. Витрянский считают, что договор найма “*locatio conductio*” охватывал довольно широкую сферу отношений найма, включая наём вещей (“*locatio-conductio rerum*”), услуг (“*locatio-conductio operarum*”) и работ (“*locatio-conduction operas*”) [3, с. 361; 4, с. 380].

В современном гражданском праве вышеуказанные договоры приобрели более систематизированный вид, поскольку законодатель выделяет систему гражданско-правовых договоров, тем самым указывая на четкое разграничение их на группы: найм услуг – договоры об указании услуг, найм работ – договоры о выполнении работ, а договор найма вещей относит к группе договоров о передаче имущества во временное пользование.

На основании изложенного можем утверждать, что “*locatio-conductio rei*” является аналогом современных договоров найма (аренды) имущества, как движимого, так и недвижимого, в гражданском праве Украины и Российской Федерации (далее – России).

Из текста Законов XII таблиц, Институций Гая и Дигестов Юстиниана можно сделать вывод, что отдельного понятия договора найма не было, а скорее его понимали как синоним договора купли и продажи, и грань между ними была очень размыта. Так, например, в ст. 142 раздела «О купле и продаже» Книги третьей Институций Гая говорится следующее: «Договор найма и (купля-продажа) подчинены тем же законным правилам; договор найма признается заключенным тогда, когда определена точная наемная плата». Там же (в ст. 145) указывается: «Купля-продажа и наем находятся, по-видимому, между собой в столь тесной связи, что в некоторых случаях обыкновенно представляется вопрос, заключена ли купля и продажа или наем? Если, например, какая-либо вещь отдана внаем в постоянное пользование, что бывает с муниципальными имениями, которые отдаются внаем, под тем условием, чтобы имение не было отнимаемо ни у самого нанимателя, ни у его наследника до тех пор, пока с этого имения уплачивается ежегодная рента. По мнению большинства, в этом случае имеет место договор найма» [2, с. 106].

В Титуле II «Об иске, вытекающем из найма (*Locati conducti*)» Книги девятнадцатой Дигестов Юстиниана в ст. 1 было записано: «(Павел). Наем, являясь естественным и принятым у всех народов (контрактом), заключается не посредством слов, но в силу соглашения так же как купля и продажа». Ст. 2 указывает на существенное условие договора – цену – и тесную связь найма с куплей и продажей: «(Гай). Наем стоит очень близко к купле и продаже и подчиняется тем же юридическим правилам; ибо как купля и продажа заключается, если имеется соглашение о цене, так и наем считается заключенным, если имеется соглашение о плате...» [2, с. 106]. Ст. 25 закрепляла следующее: «§ 1. Если кто-либо сдал другому внаем имение для извлечения плодов или сдал жилище, а затем по какой-либо причине продает имение или здание, то он должен позаботиться, чтобы в силу этого договора (продажи) покупатель дозволил



колону извлекать плоды, а жильцу – жить в доме; иначе тот, кому это будет воспрещено, предъявляет иск (к наймодателю) из договора найма» [2, с. 464]. Содержание последнего указывает на три важных момента: 1) отсутствие у нанимателя преимущественного права на покупку вещи перед другими лицами; 2) отсутствие конструкции правопреемства в случае изменения собственника вещи, переданной в аренду; 3) обязательственную природу договора найма, так как отсутствовали право следования и вещно-правовая защита нанимателя как титульного владельца.

Ст. 60 Титула II Книги девятнадцатой Дигестов Юстиниана свидетельствует о том, что римскому частному праву был известен поднаём: «(Лабееон). Если дом сдан внаём на несколько лет, то наймодатель должен предоставить нанимателю не только возможность жить там с соответствующего месяца, но и возможность сдать (помещение) внаём в течение срока договора...» [2, с. 476–477].

Проанализированный материал позволяет утверждать об одной важной: в Древнем Риме договор найма не выделялся отдельно среди обязательственных договоров, а подпадал под действие положений о купле и продаже. Кроме этого, в положениях римских законов, как правило, описывались конкретные случаи из жизни, в которых и предлагалось необходимое урегулирование спора, а в дальнейшем оно превращалось в правило поведения при подобных ситуациях (как, например, выше в ст. 145 раздела «О купле и продаже» Книги третьей Институций Гая).

Определение договора найма вещей в римском частном праве предложил цивилист А. Подпригора: “*locatio conductio rei*” – это контракт, по которому одна сторона – наймодатель (*locator*) – принимает на себя обязанность предоставить другой стороне – нанимателю (*conductor*) – во временное пользование какую-либо вещь за обусловленное вознаграждение (*merces, pensio*) [5, с. 399].

Необходимо отметить, что недвижимые вещи (“*res immobilis*”) долгое время пребывали в одинаковом правовом положении наряду с

движимыми (“*res mobilis*”). И только со временем были установлены существенные отличия. Недвижимым имуществом считались земля, дома, дороги, городские стены, а также несобранный урожай, рабочий скот, предназначенный для обработки земли, сельскохозяйственные принадлежности для этой же цели. Последние определялись как составные части земли, и на них распространялось правило: «*Superficies solo cedit – изготовленное над поверхностью следует за поверхностью*» [6, с. 107].

В дальнейшем, начиная с XII–XIII вв., прослеживаются исторические письменные памятники времен Киевской Руси и Литовско-Польского периода, свидетельствующие о достаточно фрагментарном правовом регулировании отношений найма.

Важную роль в правовой системе Киевской Руси играла Русская Правда 1054 г. (известны три редакции – Правда Ярослава, Правда Ярославичей, Пространная правда). По сравнению с правовым регулированием отношений найма в памятниках римского права (последнее было частично взято за основу Русской Правды), в ст. 97 Пространной правды было лишь незначительное упоминание о личном найме (работников, мостников): «Пошлины для строителей мостов. А вот урочные пошлины в пользу строителей моста: по построении нового моста брать с 10 локтей по ногате. Если же будет починен только старый мост, то сколько режей будет починено, брать со всякого по куне. Строителю моста с помощником приехать на двух лошадях; на коих брать им по 4 четверика овса на неделю, а на пищу им, сколько съесть могут» [7, с. 59].

В XIII в. – начале XIV в., когда древнерусские земли пребывали под монголо-татарским нашествием, наблюдаются значительные пробелы в сфере законодательства, регулирующего договорные отношения.

Вскоре была принята Псковская судная грамота (XIV–XV вв.). Правовое регулирование отношений найма вещей в ней не предусматривалось. Однако из текста ст. 39–41 вытекали правила относительно найма работника (наймита).

Например, ст. 39 устанавливала: «А которой мастер плотник или наймит отстоит свой урок и плотник или наймит ... свое дело отделает ... на государех и закличь сочит своего найма» [7, с. 100].

Важно отметить, что в данный период динамика развития договорных отношений на территории Украины была неодинаковой, поскольку часть её – северо-восточная, принадлежала Московскому княжеству, а вторая часть – западная, входила в состав Великого княжества Литовского.

В XVI в., в результате переработки текущего литовского законодательства, судебной практики и положений римского, германского и польского права, были изданы три Статута Великого Литовского княжества, и только в последнем появилось упоминание об «аренде». Так, в артикуле 51 раздела IV «О судьях и о суждех» Нового Статута 1588 г. говорилось о вреде, причиненном по соседству арендатором: «Хто бы маючи от кого именье арендой, в суседстве кому квалть або шкоду учинилъ. Уставуемъ: где бы хто, маючи от кого именье соб арендованое, кому иному в суседстве з особы его самого або слугъ его такъ в квалтехъ, боехъ, грабежохъ, яко тежь и отнятьемъ и привлаченьемъ себе до такового именья якихъ кгрунтовъ або пожитковъ и в ыншихъ якихъ речахъ шкоду вчинилъ, тогда укывжонный, таковыя шкоды осветъчивши и оповедавшы урядовне, маеть з вечности самого пана того именья позвати, выписавъши в позве кривду свою, в чомъ се ему от того арендара с того имен[ь]я деяти будеть, жебы самъ с тымъ арендаромъ сталь и ему с усправедливил...» [8].

Положения Литовских Статутов были реципированы в сборник «Прав, по которым судится малороссийский народ» 1743 г. Однако, что касается регулирования арендных отношений, данный нормативно-правовой акт содержал лишь нормы, которые указывали на возникновение договорных отношений при передаче недвижимых вещей в наем. Глава 15 «Об имениях и вещах, которые в наём или откуп даются» закрепляла: «Кто бы свои недвижи-



мые имущества кому ... по каким срокам уплачивать договоренных на сколько год, или месяцев пустил в наем, за контрактом, или договорным письмом, такой контракт за право почитан, и во всем по силе изображенных в нем договорных обязательств между обоими сторонами содержат быть имеет, а которая б сторона противно в чем тому контракту поступила, и от сего произошли б другой стороне какие убытки, те оной награждать, и по контракту во всем непременно исполнение учинить должна; тоже разумеется и о словесном при свидетелях договоре в найме каких-нибудь недвижимых, или движимых имений и вещей» [9, с. 585].

В XVIII в. на территории Западной Украины, которая находилась в составе Австрийской империи, действовал Галицкий гражданский кодекс 1797 г. Отдельно в кодексе выделялась глава VII «О найме», где закреплялось, что подобно тому, как вещь можно приобрести с помощью мены или купли-продажи, так и пользование чужой вещью можно приобрести за плату (п. 219 Книги III) [10, с. 3].

Необходимо отметить, что проанализированные нами нормативно-правовые акты содержали лишь общие формулировки о правовом регулировании отношений найма, что в основном не решало многие проблемы, и только в XIX-XX вв. стало появляться законодательство, которое закрепляло как общие положения о найме, так и более детальное регулирование отдельных видов найма.

Поскольку в XVIII–XIX вв. Украина все еще оставалась разделенной и её значительная часть входила в состав Российской империи, а потом в XX в. Россия и Украина стали союзными республиками СССР, развитие их цивилистической науки и правовое регулирование отношений найма целесообразно исследовать, выделив три исторических периода: а) дореволюционный (XIX в. – конец 1917 г.); б) советский (конец 1917 г. – конец 1991 г.); в) современный (конец 1991 г. – настоящее время).

В дореволюционный период можно выделить следующие кодифицированные акты, которые содержали нормы, регулировавшие отноше-

ния, вытекающие из договора найма: «Собрание малороссийских прав» 1807 г., «Свод законов гражданских Российской империи» 1832 г., «Свод местных законов западных губерний» 1837 г.

Так, например, «Свод законов Российской империи» 1832 г., который представлял собой официальное собрание действующих законодательных актов Российской Империи, предусматривал нормы о найме различного имущества, в том числе и жилья.

В ст. 1691 главы 2 «О найме имуществъ и отдаче оныхъ въ содержаніе» тома X «Свода законов Российской империи» определялись существенные условия договора: «При найме или отдаче въ содержаніе частныхъ имуществовъ, надлежитъ определить предметъ найма или содержанія, срокъ и цену онаго. Сверхъ сего, допускаются всякія другія произвольныя условия, законамъ непротивныя...». Там же указывалось, что регулирование отношений найма отдельных видов имущества, а именно: казенных учреждений, тюрем, участков побережья для устройства паромных пристаней в городах и т. д. – определяется в Уставе Строительном и Уставе Путей Сообщения [11, с. 140]. Последнее свидетельствует о появлении специального правового регулирования найма разных видов недвижимого имущества.

В своих трудах Д. Мейер уже тогда обращал внимание на юридическую значимость распространения правового режима недвижимости на вещи: «Нет, однако же, необходимости, чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имущества имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие – с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе или оно подвижно – это все равно, и если законодатель найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимо-

го имущества, распространять и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу и наоборот» [12].

Также в его работах отражен иной, нежели сегодня, подход к подразделению вещей на движимые и недвижимые: «Недвижимые имущества по нашему законодательству – земли, дома, заводы и т. д.; движимые – мореходные и речные суда, книги, карты, инструменты, скот, хлеб сжатый и молотый и т. д. Словом, разделение имуществ на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей: все имущества, которые по природе их оказываются недвижимыми или движимыми, признаются такими и законодательством» [12].

«Советский период» отличался активным законотворчеством в сфере гражданского права. В 1922 г. сначала был принят Гражданский кодекс (далее – ГК) РСФСР, а затем – ГК Украинской ССР, в которых отношения временного пользования имуществом, в том числе недвижимым, регулировались нормами о договоре имущественного найма.

В 1961 г. был принят единый нормативно-правовой акт СССР – Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г., положения которого были воспроизведены в гражданских кодексах союзных республик, в том числе в ГК УССР 1963 г. и ГК РСФСР 1964 г.

Легальное определение договора имущественного найма, согласно которому наймодатель обязывался предоставить нанимателю имущество во временное пользование за плату, нашло свое закрепление в главе 5 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. [13, ст. 53]. Как и сегодня по своей юридической природе договор считался консенсуальным, возмездным, двустороннеобязывающим.

ГК УССР 1963 г. и ГК РСФСР 1964 г. фактически дублировали соответствующие положения предыдущих гражданских кодексов. Однако в них уже появляется наряду с главой об имущественном найме отдельная



глава, посвященная правовому регулированию найма жилого помещения, хотя отсутствуют положения о делении вещей на движимые и недвижимые.

Важной особенностью того времени было провозглашение монопольного права собственности государства на землю и установление фактически запрета на передачу её в аренду [13, ст. 21].

В 70–80 гг. XX в. в СССР наряду с гражданскими кодексами в союзных республиках (в том числе в Украине и России) были приняты жилищные кодексы, которые применялись как специальные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения найма жилья.

В дальнейшем, с целью развития арендного движения в Советском Союзе, повышения эффективности промышленного и сельскохозяйственного производства, строительства, других отраслей народного хозяйства и роста советского благосостояния, в 1989 г. были утверждены Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде, которые предусматривали возможность пользования землей и другими природными объектами, что ранее было запрещено [14, ст. 1].

В 1991 г., на завершающем этапе эпохи советского гражданского права, были приняты Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, в ст. 4 которых закреплялось подразделение имущества на недвижимое и движимое. А что касается аренды (имущественного найма), найма жилого помещения, то законодатель установил лишь основные положения, сделав отсылку к специальным нормативно-правовым актам, которыми предусмотрены особенности отдельных видов аренды [15, ст. 88].

После распада СССР, в состав которого Украина и Россия входили в качестве союзных республик, начались процессы формирования и реализации новых подходов к регулированию отношений в сфере гражданского права путем отказа от советских постулатов и введения новелл, которых не знала советская цивилистика.

Отличительной особенностью современного этапа правового регулирования отношений найма (аренды) недвижимого имущества в Украине и России является наличие соответствующих положений как в гражданских кодексах данных стран, принятых уже в условиях перехода к рыночной экономике, так и в специальных нормативно-правовых актах, регулирующих договорные отношения по найму (аренде) недвижимого имущества.

Так, в действующих ГК Украины и ГК РФ выделяются главы о договоре найма (аренды) с отдельными его видами и найма (аренды) жилья (главы 58, 59 ГК Украины) [16]; аренды (имущественного найма) и её видах, найма (аренды) жилья (главы 34, 35 ГК РФ) [17].

Специальное регулирование видов арендных отношений также предусмотрено отдельными кодексами, такими как Хозяйственный кодекс Украины, Земельный кодекс Украины, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации и др.

Кроме кодексов, важно отметить принятие в Украине и России специальных законов, регулирующих отношения по передаче имущества в найм (аренду), а именно: Законов Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений», «О морских портах Украины»; Федеральных Законов России «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О финансовой аренде (лизинге)» и др.

Также необходимо обратить внимание на то, что появление наряду с государственной и коммунальной частной собственности, привело к принятию законов, где правовое регулирование осуществляется с учетом формы собственности, в которой находится объект аренды, например: Закона Украины «Об аренде земли», Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», Федерального Закона России «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Несмотря на довольно обширную правовую базу, законодатель не стоит на месте и пытается усовершенствовать правовое регулирование договорных отношений найма (аренды). Например, сегодня Министерством регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины разработан проект Закона Украины «Об арендном жилье», который направлен на регулирование отношений, возникающих при строительстве арендных домов и реализации их владельцами и нанимателями (арендаторами) своих прав и обязанностей.

Выводы. На основании изложенного можно сделать ряд выводов:

1. В римском частном праве отношения по имущественному найму недвижимого имущества опосредовались договором “*locatio conductio rei*” (имущественный наём, аренда вещей), особенности которого следующие: не выделялся отдельно среди обязательственных договоров; подпадал под действие положений о купле-продаже.

2. В период Киевской Руси и Литовско-Польский период правовое регулирование отношений найма носило фрагментарный характер.

3. В XVIII–XIX вв. в Украине отсутствовали общие законодательные положения о сущности обязательств по передаче имущества в пользование. Однако на землях Западной Украины, что входила в состав Австрийской империи, действовал Галицкий гражданский кодекс 1797 г., в котором положения «О найме» выделялись в качестве отдельных глав.

4. Дореволюционный период (XIX в. – до конца 1917 г.) характеризуется отсутствием разграничения украинской цивилистики и российской. Наряду с общими положениями о найме появляются законодательные акты, которые регулировали отдельные виды найма недвижимого имущества. В научных трудах дореволюционных ученых освещается юридическое значение деления вещей на движимые и недвижимые.

5. В советское время (с конца 1917 г. – до конца 1991 г.) правовое регулирование отношений по найму имущества в Украине и России (которые входили в состав СССР в



качестве союзных республик) принципиально не отличалось. Важной особенностью того времени было провозглашение монопольного права собственности государства на землю и фактически установление запрета на передачу её в аренду.

С распадом СССР и образованием Украины и Российской Федерации как двух независимых государств правовое регулирование отношений найма имущества в данных странах поднялось на принципиально новый уровень. Отличительной особенностью современного этапа правового регулирования отношений найма (аренды) недвижимого имущества в Украине и России является установление в гражданских кодексах данных стран общих положений о найме (аренде), которые дополняются специальными нормами, закрепленными в иных нормативно-правовых актах, что позволяет учесть особенности передачи в найм (аренду) различных видов имущества.

Список использованной литературы:

1. Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений : дисс. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Л.Т. Кокоева ; Саратовская государственная академия права. – Саратов, 2004. – 452 с.
2. Памятники римского права : Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. – М. : Зерцало, 1997. – 608 с.
3. Римское частное право : [учебник] / [И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и другие] ; под ред. проф. И.Б. Новицкого, проф. И.С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 2000. – 448 с.
4. Договорное право. Книгавторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 3-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2001. – 380 с.
5. Підпригора О.А. Римське право : [підручник] / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. – 2-е вид. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 399 с.
6. Подпригора О.А. Основы римского гражданского права : [учебное пособие для студентов юридических вузов и факультетов] / О.А. Подпригора. – 2-е изд., перераб. – К. : Вентури, 1994. – 288 с.
7. Музыченко П.П. История государства и права зарубежных стран: история государства и права России / П.П. Музыченко, К.Н. Витман. – 3-е изд., перераб. и доп. – Х. : Одиссей, 2004. – Ч. II. – 2004. – 624 с.
8. Статут Великого княжества Литовского 1588 года / подг. О. Лицкевич. – Мн., 2002–2003. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://starbel.narod.ru/statut1588.htm>.
9. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях / уклад.: Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін. ; за ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – Т. 1. – 2009. – 1168 с.
10. Калаур І.Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях / І.Р. Калаур // Часопис Академії адвокатури України. – 2013. – № 3. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Chaa_2013_3_11.pdf.
11. «Свод законов Российской империи» 1832 г. // Классика российского права. – Т. X. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/141.html>.
12. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер // Классика российского права [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [141.http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_18.html](http://civil.consultant.ru/elib/books/45/page_18.html).
13. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик : Закон СССР от 08.12.1961 (ред. от 12.06.1990) (вместе с Основами законодательства) // Консультант плюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=9608>.
14. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде : Закон СССР от 23.11.1989 № 810-1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.businessuchet.ru/pravo/DocumShow_DocumID_1735.html.
15. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик : Закон СССР от 31.05.1991 № 2211-1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.businessuchet.ru/pravo/DocumShow_DocumID_1735.html.
16. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 // Консультант плюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_17.html.
17. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.