

УДК 347.453.4

Володимир Романів,*асистент кафедри цивільного права та процесу
Львівського національного університету імені Івана Франка*

ПРЕДМЕТ ПОЗОВУ В СПОРАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ОРЕНДОЮ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті проводиться аналіз чинного законодавства та судової практики щодо оренди нерухомого майна й визначаються належні способи захисту цивільного права у випадку його порушення в договірних відносинах з оренди нерухомого майна. Надаються конкретні рекомендації щодо формулювання сторонами позовних вимог у випадку неналежного виконання визначених законодавством і договором обов'язків.

Ключові слова: предмет позову, оренда, нерухоме майно, приймання-передача, зобов'язання укласти, внесення змін, звільнення від плати, водні об'єкти.

Постановка проблеми. У ст. 16 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) наведено відкритий перелік способів захисту цивільних прав та інтересів. Суд може захистити цивільне право або інтерес будь-яким способом, що встановлений договором чи законом. Кожне порушене цивільне право може бути реально захищеним лише у визначений законом або договором спосіб. Саме він лягає в основу позовних вимог, і від їх правильного формулювання залежить результат вирішення спору.

Оренда нерухомого майна включає в себе значний масив законодавства, не позбавленого неузгодженостей між собою. Питання щодо оренди окремих об'єктів нерухомого майна за певних умов можуть водночас регулюватися ЦК України, Господарським кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Окремі питання щодо оренди вирішуються в договорі, зміст якого, зважаючи на протилежні один одному інтереси, орендодавець та орендар намагаються визначити на свій лад.

За таких умов правильний пошук матеріально-правової норми, що забезпечить захист порушеного права, є не простим. З огляду на зазначене, актуальність вивчення питання щодо предмета позовних вимог у справах, пов'язаних з орендою нерухомого майна, не викликає сумніву.

Цивільно-правові проблеми, які стосуються оренди нерухомого майна, були предметом дослідження багатьох відомих науковців із цивільного права, а саме: О.А. Беяневича, І.В. Борщевського, О.В. Дзери, В.М. Коссака, Н.С. Кузнецової, В.В. Мусієнко, Ю.О. Серебрякової, Я.М. Шевченко, В.С. Щербини. Питання щодо предмета позову були предметом наукового вивчення мало не кожного науковця, який є дотичним до науки цивільного процесуального права України, найвідомішими серед яких, звичайно, є Я.П. Зейкан, Д.Д. Луспенник, В.І. Тertiшніков, О.І. Угриновська, Ю.С. Червоний. Разом із тим будь-яких наукових доробок, які б стосувалися предмета позову у справах, пов'язаних з орендою нерухомого майна, віднайти не вдалося.

З огляду на це, **метою статті** є аналіз чинного законодавства та судової практики на предмет наявності в них проблемних питань щодо визначення належного способу захисту цивільного права у випадку його порушення в договірних відносинах з оренди нерухомого майна; надання сторонам договору оренди нерухомого майна практичних рекомендацій щодо визначення предмета позовних вимог у випадку неналежного виконання визначених законодавством і договором обов'язків.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 766 ЦК України, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право вимагати від наймодавця передання майна й відшкодування збитків, завданих затримкою [1]. Натомість законодавець нічого не зазначає про можливі права орендаря у випадку, коли орендодавець відмовляється приймати майно з оренди. Таке питання є актуальним для орендаря з огляду на ч. 2 ст. 795 ЦК України, відповідно до якої повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Із цього моменту договір найму припиняється [1]. Зважаючи на таку норму закону, щоб договірні відносини оренди нерухомого майна припинилися, необхідним є оформлення акта приймання-передачі, що передбачає вчинення активних дій двома сторонами відповідного договору.

Судова практика не є однаковою під час розгляду справ, що стосуються прав орендаря, коли орендодавець відмовляється приймати майно з оренди. Зокрема, під час розгляду справи № 1/5005/5719/2011 [2] за позовом Публічного акціонерного товариства Акціонерного банку «Експрес Банк» в особі Дніпропетровської філії АБ «Експрес Банк» до Фізичної особи-підприємця ОСОБА_4 про виконання обов'язку прийняти майно з оренди Вищий господарський суд (далі – ВГС) України в постанові відзначив, що, по суті, предмет позову у вигляді спонукання відповідача до прийняття майна з орендного користування та підписання акта приймання-передачі, поперше, є зверненням за захистом не права, а

обов'язку; по-друге, є примушенням особи до вчинення дії, яка є її правом, а не обов'язком; по-третє, має декларативний характер, оскільки в разі винесення рішення про таке останнє не буде виконане шляхом державно-примусової діяльності, яка (діяльність) не може відбутись шляхом зобов'язання особи виконати такі дії, які неможливо присудити виконати в натурі, в цьому випадку щодо зобов'язання підписати акт приймання-передачі, що фактично лежить в площині її (особи) особистого волевиявлення.

Колегія суддів звернула увагу скаргника, що обраний ним спосіб захисту цивільного права не передбачено законом, оскільки він не підпадає під примусове виконання обов'язку в натурі, передбаченого п. 5 ч. 1 ст. 16 ЦК України, про що зазначалось вище в тексті постанови, оскільки виключає можливість присудження. З огляду на це, було залишено без змін аналогічні та змістом і вирішенням рішення суду першої та апеляційної інстанцій, а позовні вимоги позивача не задоволені.

Натомість під час розгляду справи № 09-07/1478-16/39д/10-15/294/10 за позовом Акціонерного комерційного інноваційного банку «УкрСиббанк» в особі Дніпровського регіонального департаменту АКІБ «УкрСиббанк» (орендар) до відповідача Фізичної особи-підприємця ОСОБА_1 (орендодавець) про визнання договору оренди припиненим, зобов'язання прийняти приміщення та підписати акт приймання передачі приміщення суди трьох інстанцій прийняли рішення [3; 4] зобов'язати фізичну особу-підприємця ОСОБА_1 прийняти в Публічного акціонерного товариства «УкрСиббанк» приміщення, яке знаходиться за адресою: м. Запоріжжя, вул. Сталеварів, буд. 24, приміщення 13, загальною площею 86,8 кв. м., яке є предметом Договору оренди нежитлового приміщення, шляхом підписання акту приймання-передачі приміщення згідно з договором оренди від 28.03.2006.

ВГС України своє рішення мотивував тим, що обов'язок орендаря повернути орендодавцеві орендоване приміщення пов'язується з обов'язком останнього прийняти це приміщення. Крім того, ВГС України відзначив, що, дослідивши всі наявні в матеріалах справи докази, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про наявність достатніх доказів щодо звільнення позивачем спірного приміщення та намагання передати його орендодавцю.

Тому судова колегія дійшла висновку, що, приймаючи оскаржувану постанову, апеляційний господарський суд обгрунтовано задовольнив позовні вимоги позивача щодо зобов'язання відповідача прийняти спірне приміщення. [5]

На нашу думку, потрібно звернути увагу на таке. Редакція ч. 2 ст. 795 ЦК України сформульована так, що в орендаря обов'язок повернути об'єкт оренди може так і не виникнути, адже останній виникає в момент припинення договору, а, згідно з чинною редакцією, момент такого припинення визначений складенням акта приймання-передачі. Разом із тим будь-які договірні відносини передбачають їх виникнення та припинення. Орендні відносини завжди

передбачають повернення предмета користування з оренди. Для здійснення останнього необхідним є вчинення активних дій кожної зі сторін договору. Обов'язку орендаря повернути об'єкт оренди завжди кореспондує необхідність учинення дій орендодавцем. Бездіяльність останнього повинна розглядатися як неналежне виконання обов'язку щодо прийняття майна з оренди, що має на меті надалі застосувати негативні наслідки майнового характеру до орендаря. У такому випадку останній може захистити своє право лише шляхом висування позову про зобов'язання прийняти з оренди майно шляхом підписання акта приймання-передачі. Таке рішення суд може прийняти лише після ретельно дослідження обставин справи щодо належного стану об'єкта оренди до прийняття, відсутності в орендодавця підстав для відмови у прийнятті предмета оренди.

Бувають випадки, коли особа, маючи потребу в отриманні в оренду певного майна, звертається за реалізацією права до суду, формулюючи предмет позову так: «надати в користування на правах договору оренди земельної ділянки» чи «зобов'язати укласти договір оренди». Зокрема, під час розгляду справи № 914\1378\13 за позовом Фермерського господарства «Рисовський» до Львівської міської ради про надання в користування на правах договору оренди земельної ділянки суд установив, що міська рада рішення про надання в оренду Фермерському господарству «Рисовський» земельної ділянки площею 38 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Червоної Калини, 109 та укладення відповідного договору не приймала. Оскільки прийняття рішення про надання в оренду земельної ділянки, про яку просить позивач, зараховане до виключної компетенції міської ради, а необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки є наявність рішення міської ради про надання земельної ділянки, яке в цьому випадку відсутнє, у задоволенні позову варто відмовити [6]. Отже, звернення з позовними вимогами до орендодавця про зобов'язання укласти договір оренди на відповідний строк можна вважати помилковими.

Відповідно до ст. 288.5 Податкового кодексу України, розмір орендної плати встановлюється в договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території, та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки [7]. Прийняття Податкового кодексу України й затвердження органами місцевого самоврядування нової нормативної грошової оцінки призвело до необхідності внесення змін до договорів оренди земельної ділянки щодо орендної плати.

Згідно з ч. 1 ст. 651 ЦК України, зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом [1]. Разом із тим, урахувавши логічне небажання орендаря сплачувати орендну плату в новому підвищеному розмірі, як правило, такої згоди з його боку немає. У такому випадку виникає необхідність унесення змін у

договір оренди земельної ділянки в судовому порядку, адже, відповідно до ч. 2 ст. 652 ЦК України, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом.[1]

Судова практика розгляду таких справ є дуже поширеною. Водночас під час звернення з подібними позовами особливу увагу потрібно приділити правильному формуванню позовних вимог. Позивач повинен ставити питання про внесення змін до договору, а не про зобов'язання відповідача внести зазначені зміни, адже, відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України, договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, і тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього [1]. Така точка зору викладена в п. 2.18 Постанови Пленуму ВГС України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у справі від 17.05.2011 № 6 [8].

Відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦК України, наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає [1]. З огляду на зазначене, випадки заперечення проти позову у справах про стягнення заборгованості з орендної плати з підстав наявного права на звільнення від плати в судовій практиці є поширеними [9; 10; 11].

У свою чергу, постає питання, чи вправі орендар самостійно ініціювати питання про незаконність нарахування орендної плати за наявності обставин, протягом яких майно не могло бути використане ним і за які він не відповідає. Зокрема, під час розгляду справи за позовом ТОВ «ВІТ ЛАЙН» до Управління комунального майна району Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації та Оболонської районної у м. Києві ради про відшкодування збитків і визнання незаконним нарахування орендної плати прокурор заперечував проти позову, зважаючи на те що позовна вимога про визнання незаконним нарахування орендної плати не відповідає встановленим способам захисту цивільних прав.

Розглянувши справу та прийнявши постанову на користь орендаря, ВГС України відзначив таке. Орендар вправі порушувати питання про повне звільнення його від унесення орендної плати, якщо він із незалежних обставин протягом певного часу був повністю позбавлений можливості користуватися орендованим майном. Коли за відповідний період часу, протягом якого орендоване майно не використовувалось, орендну плату було внесено, орендар вправі вимагати її повернення. Порушення права позивача як орендаря полягає в нарахуванні йому відповідачем-1 орендної плати за користування аварійною нежилою будівлею по вул. Юнкерова, 71 у м. Києві, яка потребує реконструкції та є зовсім непридатною для використання (експлуатації) за цільовим призначенням, передбаченим умовами договору (створення центру дозвілля, кіно-

театру), тоді як норма ч. 6 ст. 762 ЦК України прямо передбачає звільнення орендаря від унесення орендної плати за наявності таких обставин. Касаційна інстанція також урахувала, що позовна вимога про визнання незаконними дій Управління комунального майна району Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації щодо нарахування позивачу орендної плати за користування нежилим будинком згідно з договором оренди від 15.08.2007 № 18012 відповідає змісту п. 10 ч. 2 ст. 16 ЦК України, відповідно до якого одним зі способів захисту цивільних прав є визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб [12]. Отже, можна переконливо стверджувати, що передбачене в ЦК України право орендаря на звільнення від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає, включає в себе як право заперечувати проти позову у справі про стягнення з нього заборгованості з орендної плати, так і право самостійно звертатися до суду з позовом про визнання незаконним нарахування орендної плати, якщо, незважаючи на їх наявність, таке нарахування продовжується.

Ділянки надр, відокремлені водні об'єкти, ліси не названі як об'єкти нерухомого майна в ст. 181 ЦК України. Проведений аналіз законодавства показує, що водні об'єкти, ліси не є самостійною нерухомою річчю. Вони є одним цілим із земельною ділянкою з огляду на те, що їх неможливо відділити від неї. Неможливим є передавання за договором оренди водних об'єктів чи лісів без земельної ділянки, на якій вони знаходяться.

Отже, у випадку передавання в оренду лісу та ділянок надр має бути укладено договір оренди земельної ділянки, над чи під якими вони знаходяться. У випадку виникнення спору щодо таких об'єктів предметом спору буде розірвання чи визнання недійсним власне договору оренди земельної ділянки, як це, наприклад, є в аналізованій нами судовій практиці [13].

Стосовно водних об'єктів, то Постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 № 420 затверджено Типовий договір оренди водних об'єктів, [14] умови якого передбачають, що об'єктом оренди є вода (водний простір) водного об'єкта й земельна ділянка під водним об'єктом. З огляду на зазначене, предметом розгляду у справі, яка в тому числі переглядалася Верховним Судом України, було визнання недійсним договору оренди водного об'єкта загальнодержавного значення [15].

Разом із тим у чинній редакції ч. 3 ст. 51 Водного кодексу України зазначено, що водні об'єкти надаються в користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою [16]. Зважаючи вже на це, у судовій практиці можна віднайти приклади поєднаних позовних вимог, таких як визнання недійсним договору надання водного об'єкта загальнодержавного значення в

тимчасове користування, повернення водного об'єкта й земельних ділянок і дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки [17].

Отже, із правозастосовної практики вбачаємо, що водні об'єкти передаються в оренду як за договором оренди земельної ділянки, над якою вони знаходяться, так і за договором оренди водного об'єкта.

Напевно, маючи в тому числі на меті узгодити таку різноманітність правозастосовної практики, 18.05.2017 в першому читанні Парламентом було прийнято Законопроект № 3157 про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками [18]. Законопроектом передбачається викласти ч. 3 ст. 51 Водного кодексу України в редакції, згідно з якою водні об'єкти надаються в користування за договором оренди водних об'єктів у комплексі із земельною ділянкою під ними. У випадку прийняття таких змін відповідно до закону формою правової обумовленості договірної конструкції оренди водних об'єктів буде договір оренди водних об'єктів. Ми з такою пропозицією змін не погоджуємося, адже вважаємо, що немає підстав зараховувати водні об'єкти до окремих об'єктів нерухомого майна.

Висновки

За результатами проведеного наукового дослідження, правового аналізу судової практики та чинного законодавства вдалось визначити такі способи захисту цивільного права й інтересу.

Обов'язку орендаря повернути об'єкт оренди завжди кореспондує необхідність учинення дій орендодавцем. Бездіяльність останнього повинна розглядатися як неналежне виконання обов'язку щодо прийняття майна з оренди, що має на меті надалі застосувати негативні наслідки майнового характеру до орендаря. У такому випадку останній може захистити своє право шляхом висування позову про зобов'язання прийняти з оренди майно шляхом підписання акта приймання-передачі.

Прийняття рішення про надання в оренду земельної ділянки зараховане до виключної компетенції міської ради, а необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки є наявність рішення міської ради про надання земельної ділянки. Отже, звернення з позовними вимогами до потенційного орендодавця про зобов'язання укласти договір оренди на відповідний строк можна вважати помилковим і таким, що не відповідає визначеним законом способам захисту цивільних прав та інтересів.

Прийняття Податкового кодексу України й затвердження органами місцевого самоврядування нової нормативної грошової оцінки призвело до необхідності внесення змін до договорів оренди земельної ділянки щодо орендної плати. Під час звернення з подібними позовами особливу увагу потрібно приділити правильному формуванню позовних вимог. Позивач повинен ставити питання про внесення змін

до договору, а не про зобов'язання відповідача внести зазначені зміни, адже договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього.

Передбачене в ЦК України право орендаря на звільнення від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає, включає в себе як право заперечувати проти позову у справі про стягнення з нього заборгованості з орендної плати, так і право самостійно звертатися до суду з позовом про визнання незаконним нарахування орендної плати, якщо, незважаючи на їх наявність, таке нарахування продовжується.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 6. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Постанова Вищого Господарського суду України у справі № 1/5005/5719/ за позовом Публічного акціонерного товариства Акціонерного банку «Експрес Банк» в особі Дніпропетровської філії АБ «Експрес Банк» до Фізичної особи-підприємця ОСОБА_4 про виконання обов'язку прийняти майно з оренди Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19338875>.
3. Рішення господарського суду Запорізької області у справі № 09-07/1478-16/39д/10-15/294/10 за позовом Акціонерного комерційного інноваційного банку «УкрСиббанк» в особі Дніпровського регіонального департаменту АКІБ до відповідача Суб'єкта підприємницької діяльності ОСОБА_1 про визнання договору оренди припиненим, зобов'язання прийняти приміщення та підписати акт приймання передачі приміщення // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13380149>.
4. Постанова Донецького апеляційного господарського суду у справі № 09-07/1478-16/39д/10-15/294/10 за позовом Публічного акціонерного товариства «УкрСибБанк» в особі Дніпровського управління м. Дніпропетровськ до Фізичної особи підприємця ОСОБА_1 про визнання договору оренди припиненим, зобов'язання прийняти приміщення та підписати акт приймання передачі приміщення // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14103474>.
5. Постанова Вищого Господарського суду України у справі № 09-07/1478-16/39д/10-15/294/10 за позовом Публічного акціонерного товариства «УкрСибБанк» в особі Дніпровського управління м. Дніпропетровськ до Фізичної особи підприємця ОСОБА_1 про визнання договору оренди припиненим, зобов'язання прийняти приміщення та підписати акт приймання передачі приміщення // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/16461666>.
6. Рішення господарського суду Львівської області у справі № 914/1378/13 за позовом Фермерського господарства «Рисовський» до Львівської

міської ради про надання в користування на правах договору оренди земельної ділянки // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31656830> [02.07.2013].

7. Податковий кодекс України від 02.12.2010 // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № № 13–14, 15–16, 17. – Ст. 112.

8. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 // Верховна Рада України. Законодавство України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0003700-78>.

9. Рішення господарського суду Львівської області у справі № 914/2554/15 за позовом Квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова до Приватного підприємства Твердиня за участю Заступника військового прокурора Львівського гарнізону про стягнення 27963,25 грн. основного боргу та 5604,13 грн. пені // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52498855>.

10. Рішення господарського суду Львівської області у справі № 914/2553/15 за позовом Квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова до Приватного підприємства «Землеустрій-Плюс» за участю Заступника військового прокурора Львівського гарнізону про стягнення 46765,74 грн. // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52404803>.

11. Рішення господарського суду Львівської області у справі № 914/2555/15 за позовом Квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова до Товариства з обмеженою відповідальністю Компанія Правіс Інвест за участю Військової прокуратури Львівського гарнізону про стягнення заборгованості по орендній платі у сумі 117600,08 грн. // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/56092623>.

12. Постанова Вищого Господарського суду України у справі № 30/317 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «ВІТ ЛАЙН» до Управління комунального майна району Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації та Оболонської районної у м. Києві ради Оболонського району м. Києва за участю прокуратури м. Києва про відшкодування збитків та визнання незаконним нарахування орендної плати // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Ре-

жим доступу : URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10296869> [02.04.2015].

13. Постанова Верховного Суду України у справі № 6-11цс13 за позовом прокурора Ружинського району Житомирської області в інтересах держави в особі головного управління Державного комітету України із земельних ресурсів у Житомирській області до Ружинської районної державної адміністрації Житомирської області, ОСОБА_9 про визнання розпорядження незаконним, визнання договору оренди землі недійсним та зобов'язання повернути земельну ділянку // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31530442>.

14. Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 № 420 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/420-2013-%D0%BF>.

15. Постанова Верховного Суду України у справі № 6-190цс16 за позовом прокурора Києво-Святошинського району Київської області в інтересах держави до Києво-Святошинської районної державної адміністрації, ОСОБА_12 про визнання недійсним розпорядження, визнання недійсним договору оренди водного об'єкта загальнодержавного значення Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31530442>.

16. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.

17. Постанова Верховного Суду України у справі № 6-1864цс16 за позовом прокурора Баштанського району Миколаївської області в інтересах держави в особі Миколаївської обласної державної адміністрації до Баштанської районної державної адміністрації, ОСОБА_1 про скасування розпорядження, визнання недійсним договору надання водного об'єкта загальнодержавного значення в тимчасове користування, повернення водного об'єкта та земельних ділянок і дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/544E63AA05AC23B7C22580960053B290](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/544E63AA05AC23B7C22580960053B290).

18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками : Законопроект № 3157, прийнято у першому читанні 18.05.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=3157&skl=9.

В статье проводится анализ действующего законодательства и судебной практики по аренде недвижимого имущества и определяются надлежащие способы защиты гражданского права в случае его нарушения в договорных отношениях по аренде недвижимого имущества. Предоставляются конкретные рекомендации по формулированию сторонами исковых требований в случае ненадлежащего исполнения определенных законодательством и договором обязанностей.

Ключевые слова: предмет иска, аренда, недвижимость, прием-передача, обязательство заключить, внесение изменений, освобождение от платы, водные объекты.

The article studies the concept of the "right to a fair trial", considers the content of this right in an objective and subjective sense, and determines the structural elements of this right. Besides that, the practice of the European Court of Human Rights regarding the disclosure of the content of the right to a fair trial and its application by national courts is analyzed. A conclusion is reached on the implementation of the Law of Ukraine "On ensuring the right to a fair trial" and the prospects for its further implementation.

Key words: right to a fair trial, decision of the European Court of Human Rights, implementation, introduction.

