



ГОСУДАРСТВЕННАЯ МОНОПОЛИЯ НА РЕГУЛИРОВАНИЕ ЛОТЕРЕЙНОЙ СФЕРЫ

Максим ЛЫСЬКОВ,

кандидат юридических наук,

докторант кафедры административного права и процесса
Национальной академии внутренних дел

Summary

In this scientific article the author disclosed features and characteristics of the state monopoly of the implementation of economic activities related to the issue and holding of the state lottery. The author presented the concept of a monopoly in the field of lottery activity is defined as the state regulation of the method by which a state authorized public bodies and their officials and provides for the regulation of relations emerging in the field of manufacture and of the state lottery. Identify positive and negative trends in the introduction of the state monopoly of the implementation of economic activities related to the issue and holding of the state lottery.

Key words: lottery, economic activity, control, supervision, licensing activities.

Аннотация

В статье раскрыты признаки и особенности государственной монополии на осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выпуском и проведением государственной лотереи. Приведенное понятие «монополия» в сфере лотерейной деятельности определяется как метод государственного регулирования, с помощью которого государство в лице уполномоченных публичных органов и их должностных лиц обеспечивает регулирование отношений, складывающихся в сфере выпуска и проведения государственной лотереи. Установлены положительные и отрицательные тенденции введения государственной монополии на осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выпуском и проведением государственной лотереи.

Ключевые слова: лотерея, хозяйственная деятельность, контроль, надзор, разрешительная деятельность.

Постановка проблемы. Основным принципом осуществления лотерейной деятельности является закрепление на законодательном уровне принципа государственной монополии на введение лотерей, который заключается в запрете введения и проведения на территории Украины любых лотерей, кроме государственных, что проводятся операторами лотерей, получивших лицензию на их проведение в порядке, определенном Законом. Вместе с тем в украинском законодательстве не содержится определения понятия «монополия», а в законодательных актах встречается использование родственного понятия «монопольное положение», при этом понятие «монополия» в большей степени изучается и раскрывается непосредственно как экономическая категория.

Актуальность темы. В большей степени понятие и само явление в целом «монополия» были предметом исследования широкого круга ученых, в основном экономистов. Так, понятие монополия определяет как тип рыноч-

ной структуры, когда только одна фирма предлагает весь рыночный объем блага, для которого не существует близких заменителей [1]. При этом автор определяет, что условиями функционирования монополии являются следующие: 1) один производитель, много покупателей; 2) монополист полностью обеспечивает потребности рынка в определенном продукте; 3) возникает там, где существуют барьеры вхождения в рынок; 4) продукция однородная и не имеет близких заменителей; 5) цена на монопольную продукцию экономически необоснованная (высокая).

Цель статьи – раскрыть признаки и особенности государственной монополии на осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выпуском и проведением государственной лотереи.

Изложение основного материала исследования. Понятие «монополия» можно определить как ситуацию на рынке, при которой количество продавцов или покупателей настолько мало, что продавец или покупатель в состоянии влиять на общий объем

І.І. Шамшина. – Луганськ : Література, 2010. – 448 с.

2. Синчук С.М. Правовідносини соціального забезпечення: суб'єкти, зміст, об'єкти : [монографія] / С.М. Синчук. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2015. – 422 с.

3. Джафарова М.В. До питання про визначення суб'єктів адміністративного процесуального права / М.В. Джафарова // Право як ефективний суспільний регулятор : матер. Міжнар. наук.-практ. конф., м. Львів, 19–20 лютого 2016 р. – Львів : Центр правничих ініціатив, 2016. – 112 с. – С. 60–63.

4. Чутчева О. Громадяни як суб'єкти соціально забезпечувальних правовідносин: теорія і практика / О. Чутчева [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.lawbook.h12.ru/magaz/pravoukr/0307/15.shtml>.

5. Сташків Б.І. Суб'єкти правовідносин у сфері соціального забезпечення / Б.І. Сташків [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/767/%D1>.

6. Комаров С.А. Общая теория государства и права / С.А. Комаров. – М. : Юрайт, 1997.

7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

8. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sum.in.ua/s/zdatnistj>.

9. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sum.in.ua/s/zdatnyj>.

10. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sum.in.ua/s/obov.jazok>.

11. Пенсійні правовідносини в Україні : [монографія] / [Н.М. Хуторян, Я.В. Сімутіна, М.П. Стадник, А.А. Ширант, М.М. Шумило]; відп. ред. Н.М. Хуторян, Я.В. Сімутіна. – К. : Юридична думка, 2013. – 276 с.

12. Андрійв В.В. Суб'єкти правовідносин із соціального страхування / В.В. Андрійв [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/16896/%C2>.

13. Про загальнообов'язкове державне соціальне страхування : Закон України від 23.09.1999 № 1105-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1105-14>.

14. Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування : Закон України від 09.07.2003 № 1058-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1058-15>.

15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sum.in.ua/s/abstraktnyj>.



предложения и цену продукта, то есть контролировать рынок. Такой контроль наделяет субъекта хозяйствования, занимающего монопольное положение, исключительным правом на распоряжение ресурсами, возможностью оказывать экономическое давление на конкурентов, потребителей и общество в целом, получать постоянные доходы и сверхприбыли [2].

И.К. Сорокин определяет, что «чем сильнее есть монополия, чем большую часть производства данной отрасли она охватывает, тем легче ей дается установление монопольных цен, тем выше доходы данной отрасли по отношению к другим. Таким образом, происходит подчинение интересов народного хозяйства интересам монополистического капитала» [3]. По нашему мнению, данное утверждение в полной мере определяет главные признаки понятия «монополия».

Отметим, что роль монополий в экономике страны является неоднозначной и противоречивой. С одной стороны, монополии ограничивают выпуск продукции и устанавливают более высокие цены, что обусловлено их монопольным положением на рынке. Это вызывает нерациональное распределение ресурсов и обуславливает усиление неравенства доходов. Далеко не всегда предприятия-монополисты используют в полной мере свои возможности для обеспечения научно-технического прогресса. С другой стороны, существуют и веские аргументы в пользу монополии [4].

Монополия в сфере лотерейной деятельности определяется как метод государственного регулирования, с помощью которого государство в лице уполномоченных публичных органов и их должностных лиц обеспечивает регулирование отношений, складывающихся в сфере выпуска и проведения государственной лотереи.

Таким образом, особенностями монополии как экономической категории, по нашему мнению, являются следующие: 1) возникает в результате владения исключительными правами одного субъекта или группы субъектов; 2) субъектом монополии является монополистом, то есть лицом, в отношении которого доказан факт владения им объектами монополии, которые он использует в своей деятельности или нет;

3) монополия представляет собой сферу определенных интересов, а кривая спроса сферы совпадает с кривой спроса субъекта-монополиста; 4) обладает рыночной властью и может определять цену, которая максимизирует ее прибыль; 5) монополия не всегда может получать положительную прибыль, например, в периоды снижения спроса на продукцию или услуги, если цена продукта выше средних переменных затрат; 6) владелец монополии вправе изымать прибыль из-за повышения цен на товар или услугу.

Вместе с тем рассматривать монополию только как экономическую категорию, как нам представляется, неправильно, ведь монополия может и существует в различных сферах общественной жизни, ярким примером чего является сфера лотерейной деятельности.

Указом Президента Украины «О некоторых мерах по регулированию лотерейной деятельности», с целью обеспечения прозрачности функционирования сферы лотерейной деятельности, увеличения поступлений в государственный бюджет, надлежащей защиты интересов и прав граждан, определено необходимым на законодательном уровне осуществить комплекс мер по усилению государственного регулирования лотерейной деятельности в Украине путем 1) введения государственной монополии на выпуск и проведение лотерей; 2) прекращения проведения негосударственных лотерей, в том числе по решениям органов местного самоуправления; 3) установления прозрачных правил проведения лотерей и эффективного контроля за их соблюдением, недопущения проведения лотерей во время азартных игр; 4) конкурсного отбора операторов лотерей, усиления контроля за их деятельностью, установления требований к минимальному размеру собственного капитала таких операторов, их ликвидности и платежеспособности.

Считаем, что принятие данного акта, безусловно, способствовало, в первую очередь, внедрению мощного государственного регулятора государственной монополии лотерейной сферы как весомого сектора экономики, внедрению и реализации ряда действенных мер, что показывает неравнодушные государства к своему населению.

Его целью является минимизация негативных проявлений лотерейного бизнеса и непосредственно совершенные ограничительных мер по распространению лотерей, что пагубно влияет как на психику человека, так и на социально-культурное развитие в стране.

Законом Украины «О защите экономической конкуренции» от 11.01.2000 закреплено определение понятия монополизации, а именно: достижение субъектом хозяйствования монопольного (доминирующего) положения на рынке товара, поддержание или усиление положения [5].

Вместе с тем следует отметить, что в данном Законе не приводится определение понятий «монополия» и «монопольное (доминирующее) положение» предприятия на рынке товаров и услуг, хотя и установлены критерии для их определения.

Согласно ст. 12 данного Закона, субъект хозяйствования занимает монопольное (доминирующее) положение на рынке товара, если, во-первых, на данном рынке у него нет ни одного конкурента; во-вторых, отсутствует значительная конкуренция вследствие ограниченности возможностей доступа других субъектов хозяйствования относительно закупки сырья, материалов и сбыта товаров, существуют барьеры для доступа на рынок других субъектов хозяйствования, льготы или другие обстоятельства.

При этом монопольным (доминирующим) считается 1) положение субъекта хозяйствования, доля которого на рынке товара превышает 35%, если он не докажет, что испытывает значительную конкуренцию; 2) положение субъекта хозяйствования, если его доля на рынке товара составляет 35% или меньше, но он не испытывает значительной конкуренции, в частности, вследствие сравнительно небольшого размера долей рынка, принадлежащих конкурентам; 3) положение на рынке товара каждого из двух или более субъектов хозяйствования, если в отношении определенного вида товара между ними нет конкуренции или есть незначительная конкуренция и относительно них, вместе взятых, выполняется одно из условий: а) на данном рынке у них нет ни одного конкурента; б) не испытывают значительную конкуренцию вследствие ограниченности



возможностей доступа других субъектов хозяйствования относительно закупки сырья, материалов и сбыта товаров, наличия барьеров для доступа на рынок других субъектов хозяйствования, наличия льгот или других обстоятельств; 4) положение каждого из нескольких хозяйствующих субъектов, если в отношении них выполняются следующие условия: а) совокупная доля не более чем трех субъектов хозяйствования, которым на одном рынке принадлежат наибольшие доли на рынке, превышает 50%; б) совокупная доля не более чем пяти субъектов хозяйствования, которым на одном рынке принадлежат наибольшие доли на рынке, превышает 70% и при этом они не докажут, что между ними нет конкуренции или есть незначительная конкуренция.

По данному поводу для сравнения отметим, что в Украине законодательно установленный значительно ниже процентный размер доли на товарном рынке для предоставления статуса монополиста, чем в других европейских странах. Так, предприятие может быть признано монополистом в случае, если его доля на рынке товаров достигла 35% или даже меньше при условии, что данное предприятие не испытывает значительную конкуренцию. Например, в РФ доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке составляет 65%, в США данный показатель равен 60% [6]. Законодательство Европейского Союза вообще не устанавливает конкретный размер доли рынка, контроль над которой позволяет признать предприятия монополистом. Такая доля должна быть достаточно весомой и для каждого случая определяется отдельно (с учетом специфики рынка и других факторов).

В то же время, в соответствии с Методикой определения монопольного (доминирующего) положения субъектов хозяйствования на рынке [7], монопольное (доминирующее) положение субъекта хозяйствования – это положение предприятия на рынке, которое позволяет ему самостоятельно или вместе с другими субъектами хозяйствования определять условия оборота товаров на рынке благодаря тому, что субъект хозяйствования 1) не имеет на рынке товара ни одного конкурента или не

претерпевает значительной конкуренции вследствие ограниченности возможностей доступа других субъектов хозяйствования относительно закупки сырья, материалов и сбыта товаров, наличия барьеров для доступа на рынок других субъектов хозяйствования, наличия льгот или других обстоятельств; 2) является одним из двух или более субъектов хозяйствования, действующих на рынке товара, если между ними нет конкуренции или есть незначительная конкуренция, при этом они (вместе взятые) не имеют на рынке товара ни одного конкурента или не подвержены значительной конкуренции вследствие ограниченности возможностей доступа других субъектов хозяйствования относительно закупки сырья, материалов и сбыта товаров, наличия барьеров для доступа на рынок других субъектов хозяйствования, наличия льгот или других обстоятельств. В частности, если субъект хозяйствования является одним из таких субъектов хозяйствования и при этом указанным субъектам хозяйствования в составе не более трех принадлежат наибольшие доли на рынке, которые в совокупности превышают 50%; пяти – 70%.

Представляется, что такое применение государственной монополии на выпуск и проведение лотерей осуществляется на следующих основных принципах: исключительное право государства на установление перечня видов лотерей, проводимых в Украине; определение и установление для операторов лотерей требований к финансовому состоянию, в частности требований к минимальному размеру собственного капитала, платежеспособности; установление обязательных квалификационных требований, которым должны соответствовать операторы, и др.

Объектами для определения монопольного (доминирующего) положения являются субъекты хозяйствования как по отдельности, так и группы субъектов хозяйствования, несколько субъектов, действующих на рынке в определенных товарных и территориальных (географических) пределах.

Установление монопольного (доминирующего) положения субъекта (субъектов) хозяйствования включает следующие действия: 1) определение доли предприятия, совокупной доли

нескольких субъектов хозяйствования, которым принадлежат наибольшие доли на рынке (соответственно, пяти, четырех, трех или двух); 2) установление превышения долей предприятия, совокупной доли нескольких субъектов хозяйствования, которым принадлежат наибольшие доли на рынке, количественных показателей, а именно: для одного предприятия – 35%; трех или двух субъектов хозяйствования – 50%; пяти или четырех субъектов хозяйствования – 70%.

По данному поводу стоит отметить, что на сегодняшний день рынок лотерей Украины монополизирован тремя частными структурами, учредителями которых являются субъекты иностранного происхождения, а именно: общество с ограниченной ответственностью «М. С. Л.» (учредитель EVOLLOT LIMITED – юридическое лицо, действующее по законодательству Республики Кипр), предприятие со 100% иностранных инвестиций «Украинская Национальная Лотерея» (учредитель «Олимпик Голд Холдингз Лимитед» – юридическое лицо, действующее по законодательству Британских Виргинских островов), частное акционерное общество «Патриот» (SEHRIBA INVESTMENTS LIMITED – юридическое лицо, действующее по законодательству Республики Кипр) [8].

В то же время государство, осуществляя регуляторное влияние на данных субъектов-монополистов лотерейного рынка, против операторов лотерей «М. С. Л.» и «Патриот» применило санкции. Так, согласно п. п. 98 и 99 Приложения 2 к Решению Совета национальной безопасности и обороны Украины «О применении персональных специальных экономических и других ограничительных мер (санкций)» [9], к операторам лотерей ООО «М. С. Л.» и ЗАО «Патриот» применяются ограничительные меры (санкции), а именно: 1) блокировка активов временным ограничением права человека пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом; 2) предотвращение вывода капиталов за пределы Украины; 3) приостановление исполнения экономических и финансовых обязательств; 4) прекращение выдачи разрешений, лицензий на ввоз в Украину из иностранного государства или вывоз из Украины валюты



ных ценностей и ограничение выдачи наличных по платежным картам, эмитированным резидентами иностранного государства; 5) запрет осуществления Национальным банком Украины регистрации участника международной платежной системы, платежной организацией которой является резидент иностранного государства.

Впрочем, наложение данных санкций против двух из трех владельцев лотерейного бизнеса Украины считается весьма сомнительным, ведь фактически в данном сегменте остался полный монополист – Украинская Национальная Лотерея, которая занимается не только выпуском и проведением государственной лотереи, но и удовлетворяет потребности потребителя так называемыми «аппаратами быстрого удовлетворения», что, в свою очередь, приносит дополнительную значительную прибыль.

Таким образом, в настоящее время можем говорить о существовании такого вида монополии, как лотерейная монополия, которую, по нашему мнению, можно определить как вид государственной монополии, которая заключается в исключительном праве государства в лице его государственных органов и должностных лиц предоставлять субъектам хозяйствования (операторам) право на организацию, выпуск и проведение государственных лотерей, а также запрете введения и проведения на территории Украины любых лотерей, кроме государственных.

В то же время введение монополии лотерейного сектора экономики, как нам представляется, имеет ряд как преимуществ, так и недостатков.

Так, считаем, что преимуществами введения монополии в сфере лотерейной деятельности являются следующие:

- 1) потенциальная возможность наполнения государственного бюджета за счет выпуска и проведения лотерей;
- 2) возможность предметного формирования и выделения дополнительных средств на социально-культурную сферу (здравоохранение, культура, образование и т. д.);
- 3) усиление контроля государства за работой компаний, занимающихся выпуском и проведением лотерей;
- 4) возникают отношения непо-

средственно между государством (субъектом, который предоставляет услуги) и физическим лицом (субъектом, желающим получить услугу в виде лицензии на выпуск и проведение лотерей);

5) проведение лотерей является специфическим и эффективным источником прямых целевых инвестиций.

Вместе с тем введение монополии лотерейного рынка может, по нашему мнению, вызвать такие негативные тенденции:

1) чрезмерная концентрация функций в сфере лотерейной деятельности в одних руках может привести к распространению коррупционных схем в лотерейном сегменте экономики. По данному поводу отметим, что американский профессор Роберт Клитгаард доказал, что «формула коррупции» состоит из следующих составных элементов: $K = M + P - B$, где K – коррупция, M – власть монополий, P – произвольность решений, B – ответственность [10, с. 9]. Таким образом, коррупция определяется степенью и уровнем монопольной власти и права публично-властных субъектов принимать собственные решения, а также степенью их ответственности за свои действия;

2) искусственное и неоправданное ограничение рынка проведения лотерей;

3) ограничение конкуренции и появление теневого лотерейного бизнеса;

4) нарушение механизма рыночной экономики, вследствие чего дискредитируется основной принцип конкуренции, что, в свою очередь, развивает монополистические тенденции в лотерейной сфере как весомом секторе экономики, снижает эффективность ее функционирования и тому подобное.

Раскрывая понятия монополии и производного явления «лотерейная монополия», по нашему мнению, следует акцентировать внимание на видах монополии и, соответственно, определить принадлежность монополии на лотерейную деятельность к ним.

Монополия государства на производство и реализацию некоторых видов товаров массового потребления (табак, ликероводочные изделия, соль,

спирт и др.) охватывается термином «государственная монополия». Она может быть полной, если государство монополизует и производство, и реализацию соответствующих товаров, или частичной, когда монополизировано только производство или реализацию. Государственная монополия существует во многих странах мира: в Италии – на табак, спирт, спички, пиво; в Японии – на соль, табак, спирт, опиум; в Германии – на вино.

В Украине, в соответствии с законодательством, государственная монополия существует на деятельность, связанную с выпуском и проведением лотерей, оборотом наркотических средств, психотропных веществ и прекурсоров, изготовлением и реализацией военного оружия и боеприпасов к нему, охраной важных объектов государственной собственности, эксплуатацией атомных электростанций и др. При этом государственная монополия в сфере лотерейной деятельности является частичной, ведь государство имеет полное право осуществлять запрет на введение и проведение на территории Украины любых лотерей, кроме государственных. Однако осуществлять производство лотерейной деятельности имеют право операторы лотерей, получившие лицензию на право их выпуска и проведения.

Выводы. Итак, на сегодняшний день введение государственной монополии в сфере лотерейной деятельности имеет ряд преимуществ и недостатков. Однако в условиях государственной монополии данного вида деятельности на государство и государственные органы возлагается важная задача по обеспечению непосредственно осуществления функции контроля над данной нишей экономики и качественного функционирования механизма государственной монополии на выпуск и проведение лотерей.

Список использованной литературы:

1. Економічна теорія : [навч. посіб.] / [А.П. Бурляй, А.М. Андрищенко, Г.І. Серета та ін.]. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 520 с.
2. Удалов Т.Г. Конкуреннтне право : [навч. посіб.] / Т.Г. Удалов. – К. : Школа, 2004. – 496 с.



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 монополюючого (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 реал-изации 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-