

Донецькій юридичний інститут  
Луганського державного університету внутрішніх справ  
ім. Е.О. Дидоренка

**Ю.О. Серебрякова, М.Л. Шелухін**

**Договір оренди державного та  
комунального нерухомого майна**

*Монографія*

Донецьк-2010

УДК 346.1:347.453+347.214.2  
ББК 67.9(4УКР)304.2  
Б 44

Рекомендовано до друку Вченою радою Донецького юридичного інституту  
Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка  
(протокол № 12 від 29.10.2008 р.)

**Рецензенти:**

**Малига В.А.** - кандидат юридичних наук, доцент, завідувача кафедрою державно-правових дисциплін Донецького національного університету МОН України.

**Рядінська В.О.** - кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права і процесу ДЮІ ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка

**Серебрякова Ю.О.**

**Б 44** Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: монографія /  
Ю.О. Серебрякова, М.Л. Шелухін; – Донецький юридичний інститут ЛДУВС  
ім. Е.О. Дідоренка. – Донецьк : Вид-во «Ноулідж», 2010. – 183 с.

ISBN 978-617-579-095-3

Монографію присвячено комплексному дослідженню договірних відносин оренди державного та комунального нерухомого майна у сфері господарювання. Уточнено поняття оренди державного та комунального нерухомого майна. Удосконалено порядок розроблення та затвердження Типових договорів оренди державного та комунального нерухомого майна. Досліджено питання змісту та форми договору оренди державного та комунального нерухомого майна та розроблено пропозиції з удосконалення вимог щодо них. Обґрунтовано необхідність удосконалення порядку здійснення поліпшень об'єкта оренди державного та комунального нерухомого майна, визначено поняття невід'ємних поліпшень. Визначено особливості порядку укладання, пролонгації та припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна і розроблено пропозиції щодо його вдосконалення. Удосконалено підстави дострокового розірвання договору оренди державного та комунального нерухомого майна та умови страхування об'єкту оренди. Запропоновано заходи щодо вдосконалення господарсько-правової відповідальності за порушення договірних відносин у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна.

Для науковців, викладачів, студентів вищих юридичних навчальних закладів, суддів, адвокатів, юристів-практиків.

УДК 346.1:347.453+347.214.2  
ББК 67.9(4УКР)304.2

© Ю.О. Серебрякова, М.Л. Шелухін, 2010

ISBN 978-617-579-095-3

© Вид-во «Ноулідж», 2010

## ПЕРЕДМОВА

У сучасних умовах господарювання оренда державного та комунального нерухомого майна набула широкого розповсюдження в майнових відносинах суб'єктів господарювання. Це пов'язано зі швидким розвитком суб'єктів малого підприємництва, для яких придбання у власність приміщення для розміщення власного бізнесу є проблематичним у зв'язку зі значними цінами на нерухоме майно та неможливістю забезпечення кредиту на його придбання. Розмір орендної плати за користування державним або комунальним нерухомим майном відносно невисокий, до того ж орендарю надаються сприятливі умови приватизації об'єкта оренди. Тому оренда державного та комунального нерухомого майна для суб'єктів господарювання є оптимальним варіантом отримання нерухомості для здійснення господарської діяльності.

Важливою умовою розвитку оренди державного та комунального нерухомого майна є ефективне правове регулювання орендних відносин. Натомість нормативна база, що забезпечує регламентацію договору оренди державного та комунального нерухомого майна, потребує вдосконалення. Зокрема, недосконалим є порядок розроблення та затвердження Типових договорів оренди державного та комунального нерухомого майна, оскільки одностороннє формування умов типових договорів Фондом державного майна України або органами місцевого самоврядування створює можливості для зловживань з їх боку та порушення інтересів контрагентів. Набули поширення випадки визнання договору оренди неукладеним через недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, причиною чого є недосконалість переліку істотних умов. Останній містить передумови для визнання договорів неукладеними з формальних підстав, а отже постає питання пошуку засобів застереження від визнання договорів оренди неукладеними. Потребують більш досконалого врегулювання питання щодо форми договору оренди державного і

комунального нерухомого майна, порядку його укладення, механізму передачі об'єкта оренди тощо. Декларативність та колізійність низки норм щодо правового регулювання відносин оренди державного і комунального нерухомого майна призводить до порушення прав сторін договору оренди, породжує відсутність реальних гарантій їх поновлення та захисту.

Наукові дослідження щодо питань договору оренди державного та комунального нерухомого майна здійснювалися переважно представниками науки цивільного права - М.І. Брагінським, В.В. Вітрянським, О.В. Дзорою, В.В. Луцем, В.В. Мусієнко, І.С. Перетерським та ін. У роботах дослідників господарського права С.О. Тенькова, В.С. Щербини та ін. розглядалися окремі питання досліджуваної теми. Отже, у монографії вперше проведене комплексне дослідження договору оренди державного та комунального нерухомого майна як інституту господарського права. Деякі з запропонованих у роботі підходів до вирішення проблемних питань у сфері орендних відносин мають дискусійний характер та можуть бути основою для подальших наукових досліджень.

Автори висловлюють щире подяку рецензентам монографії кандидату юридичних наук, доценту В.А. Малізі та кандидату юридичних наук В.О. Рядінській за підтримку та розуміння при підготовці монографії.

Автори будуть вдячні читачам за відгуки, критичні зауваження та побажання (e-mail: aukd@rambler.ru).

## РОЗДІЛ І

### ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

#### 1.1. Поняття та ознаки оренди державного та комунального нерухомого майна

Оренда є надзвичайно перспективним та економічно доцільним інститутом господарського права, який за сучасних умов господарювання набув значного поширення в Україні.

Передача майна у власність не завжди відповідає інтересам суб'єктів господарювання, що є причиною виникнення правовідносин, метою яких є передача майна в тимчасове користування. У цих випадках одні особи (товаровласники) дозволяють іншим особам на визначених умовах господарську чи іншу експлуатацію свого майна, водночас зберігаючи за собою право власності на нього. Предметом таких відносин, насамперед, стає майно, яке на цей момент не потрібне власнику, але може знадобитися йому в майбутньому. Крім того, слід зазначити, що, віддаючи таке майно у тимчасове користування іншій особі, власник зберігає його в господарському (економічному) обігу, одержуючи відповідний прибуток; з іншого боку, користувачеві вигідно чи доступно використовувати визначене майно лише епізодично, не здобуваючи його у власність.

Як вірно відмітив В.С. Щербина, за допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання прибутку з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням нерухомого майна у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності [230, с.185].

Отже, підтримуючи інтереси суб'єктів господарювання, інститут оренди сприяє розвитку господарської діяльності, а отже зміцнює ринкові відносини у нашій країні.

Загальне поняття оренди сформульоване в ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. № 2269-XII [10]. Відповідно до цієї статті, орендою визнається засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

В Господарському і Цивільному кодексах України термін „оренда” використовується, однак його визначення не наводиться.

Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 “Оренда”, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 28.07.2000 р. № 181, визначає оренду як угоду, за якою орендар набуває права користування необоротним активом за плату протягом погодженого з орендарем строку [50].

Відповідно до ст. 1 Закону СРСР „Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду” від 23.11.1989 р. № 810-1, оренда є заснованим на договорі строковим платним володінням і користуванням землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності [6].

При визначенні поняття оренди в юридичній доктрині слід звернути увагу на такий аспект. Так, цивільне законодавство використовує поняття найму, не надаючи спеціального юридичного значення одночасному застосуванню поняття «оренда». Отже, виходячи з положень глави 58 ЦК України, можна стверджувати, що поняття оренди і найму є тотожними [5].

З цього приводу І.В. Борщевський стверджує, що ЦК України розв'язав тривалий теоретичний спір, який існував у науці цивільного права щодо співвідношення понять договорів „оренди” та „найму”, встановивши, що

ці поняття є тотожними. Договори оренди та найму розрізняються здебільшого в законодавстві зарубіжних країн [84, с. 13].

На думку В.І. Форманюк, вживання то одного, то іншого терміна пов'язане, здебільшого, з усталеною практикою їх найменування у різних сферах [226, с. 526].

Так, В. Долинська зазначала, що з економічної точки зору майновий найм (оренда) означає передачу та отримання майна в цільове тимчасове володіння та користування або тільки користування за плату [106, с. 14]. Неважко помітити, що поняття «оренда» та «майновий найм» вона теж вживає як тотожні.

Я.Б. Усенко визначає оренду як надання майна в тимчасове (строкове) платне користування і зазначає, що в нормативно-правових актах України термін «оренда» має те саме значення, що й «майновий найм» [217, с. 27].

Г.Ф. Шершеневич стверджує, що хоча в практиці та в законодавстві для визначення такого виду договору вживаються різні терміни (такі як найм, оренда, прокат), однак ці відмінності не мають юридичного значення. Законодавству нашої країни далеке розрізнення між користуванням тільки річчю (Miethe) і отриманням з неї плодів (Pacht), як це прийнято в німецькому праві [229, с. 266].

На наш погляд, на сучасному етапі розвитку ринкових відносин з наведеними точками зору важко погодитися.

Отже, поняття «оренда» та «майновий найм» вченими вживаються як тотожні. Вважаємо, з такою позицією можна погодитись тільки в теоретичному плані, оскільки термін «оренда» походить від латинського слова «*arenda*», в перекладі з латинської мови «*arrendo*» означає «здаю в найм, наймаю» [231, с. 197]. Однак у сучасних умовах господарювання поняття оренди та майнового найму не можна вживати як тотожні, оскільки вони мають суттєві відмінні риси.

Так, ще І.С. Перетерський зазначав, що різниця між наймом і орендою полягає в тому, що при наймі наймач має право лише користуватися предметом найму, а при оренді, орендар, окрім того, наділений правом отримувати і споживати плоди орендованого майна [150, с. 13].

У матеріалах Редакційної комісії, яка підготувала проект Цивільного Уложення Російської імперії 1913 року, висловлювалася думка, що в сучасних законодавствах наявна розбіжність між наймом як таким та орендою, яка вбачається, переважним чином, в тому, що при наймі «...надається наймачу користуватись найнятим майном для власних потреб; оренда ж дає користування всіма «виробничими якостями» найнятого майна з привласненням наймачем отриманих плодів та доходів» [104, с. 257].

Отже, за загальним правилом, у разі найму майно передається орендарю в його володіння та користування для власних потреб за плату. Однак із розвитком господарських відносин стала можливою оренда, при якій, відповідно до ст. 2 Закону, майно надається орендарю за плату на певний строк для здійснення господарської діяльності. При цьому ні Закон, ні ГК України не містять правового регулювання договору найму в сфері господарювання, закріплюючи лише правові засади оренди майна.

З цього приводу цікавою є точка зору В.В. Мусієнка, який вважає, що визначення оренди і найму в чинному законодавстві України практично не відрізняються одне від одного. Це дає підстави вважати, що вказані терміни означають одне і те ж, а саме – строкове платне користування. Тим більше, що ЦК України не обмежує можливість наймача отримувати плоди, продукцію та доходи з найнятого майна [142, с. 20].

Наведене твердження, а саме використання прислівника «практично», дає підстави вважати, що визначення оренди і найму все ж різняться між собою. Дійсно, термінологічні розбіжності (найм, оренда) не змінюють юридичної природи досліджуваних правовідносин - у всіх випадках ми маємо одні й ті ж правовідносини, зміст яких полягає в наданні майна для тимчасового



користування за винагороду. Водночас орендні правовідносини наділені додатковим змістом, що вимагає від законодавства нових визначень для забезпечення інтересів, як приватних, так і державних. Якщо надмірна кількість законодавчих визначень іноді завдає шкоди та обмежує господарські відносини, то, з іншого боку, і недостатність визначень може зашкодити інтересам сторін. Так, коли зміст найму визначається винятково як строкове платне користування, регулювання орендних відносин законодавством про найм зумовить появу двозначних угод, існування яких у сфері господарювання неприпустиме.

Таким чином, порівняльний аналіз господарсько-правового поняття «оренда» та цивільно-правового поняття «найм (оренда)» дає підстави стверджувати, що головною їх відмінністю є те, що при наймі наймач має право користуватися предметом найму для задоволення особистих потреб, так само споживчим характером наділена цивільно-правова оренда, а в разі оренди в господарській сфері орендар має право користуватися орендованим майном для здійснення господарської діяльності, що свідчить про існування двох самостійних правових інститутів.

Важливе значення має визначення в ст. 2 Закону оренди виключно як права користування майном. Водночас ст. 1 Закону СРСР «Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду» від 23.11.89 р. № 810-1, визначає оренду як володіння і користування майном. Вважаємо вірним саме останній підхід законодавця до визначення правомочностей орендаря відносно об'єкта оренди з таких підстав.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 317 ЦК України, власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Кожне із зазначених повноважень власник може передати іншій особі, не втрачаючи при цьому права власності.

Під володінням як самостійним речовим правом розуміють, за загальним правилом, стан фактичного панування особи над річчю, захищений законом

від самоправних посягань будь-яких інших осіб, серед них і від власника. Тобто володілець має право незалежно від правових підстав свого володіння вимагати усунення будь-яких його порушень, оскільки володіння вважається правомірним до доведення іншого в суді [95, с. 16].

У юридичній літературі визначається, що володільцями є особи, які володіють майном на підставі певного титулу, а саме: правочину, закону або адміністративного акта [150, с. 12].

Відповідно до ч.1 ст. 397 ЦК України, володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його в себе.

Слід погодитися з думкою С.О. Погрібного про те, що для існування ситуації, коли особа фактично тримає річ, немає необхідності, щоб вона постійно тримала її в своїх руках, що й неможливо здійснити, зокрема, стосовно нерухомого майна [226, с. 274].

Отже, можна стверджувати, що володіння - це фактичне утримання речі у сфері господарювання певних осіб.

Вважаємо, що орендар має право фактичного володіння щодо об'єкта оренди, підтвердженням чого є фактичне панування орендаря над об'єктом оренди та акт його приймання-передачі.

Такі володільці, яким за договором власник передає виключне право користування річчю, наділені захистом лише через власника, що робить їх ще більш залежними від нього [148, с. 119].

Таким чином, наділення орендаря державного та комунального нерухомого майна виключно статусом користувача передбачає захист його прав та законних інтересів, пов'язаних із орендованим майном, тільки через власника, що ставить його у залежність від більш сильної сторони договору, якою є Фонд державного майна України та органи місцевого самоврядування.

Наведене свідчить, що відносно оренди державного та комунального нерухомого майна доцільно передбачити не тільки право користування, а й право володіння орендаря щодо об'єкта оренди. Це має забезпечувати

можливість безпосереднього захисту орендарем його права користування орендованим нерухомим майном та законних інтересів щодо нього від порушень із боку третіх осіб.

Наведені зміни кореспондуватимуть ч. 2 ст. 28 Закону, відповідно до якої, орендар може зажадати повернення орендованого майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця, існування якої в теперішній час є незрозумілим, виходячи зі змісту ст. 2 Закону, якою орендар наділяється виключно правом користування об'єктом оренди.

З цього приводу є слушним зауваження М.Б. Гончаренка, який вказує, що володіння має значення для підтримання стабільності встановленого правопорядку в сфері майнових відносин [95, с. 13].

На підставі вищевикладеного можна виділити певні юридичні ознаки оренди:

- сутність оренди полягає у володінні та користуванні майном;
- володіння та користування об'єктом оренди є платним та строковим;
- володіння та користування об'єктом оренди має місце в процесі здійснення орендарем господарської діяльності;
- об'єкт оренди є власністю орендодавця та неспоживчою річчю.

Слід мати на увазі, що в законодавстві та літературі разом з терміном «найм» та «оренда», широко вживаються терміни «лізинг», «франчайзинг», що мають спільні риси як із наймом, так і з орендою. Однак із урахуванням особливостей ці правовідносини мають різне найменування та не ототожнюються з ними.

Так, франчайзинг є схожим на оренду саме в сенсі виплати франчайзи - винагорода франчайзеру за право користування франшизою у формі періодичних платежів, тому що в обох випадках об'єкт прав передається в

тимчасове користування за плату. Але відмінність у тому, що предметом оренди є речі, а не об'єкт інтелектуальної власності, що й викликає необхідність визначення цих відносин іншим терміном.

Лізингові відносини, паралельно з орендою також передбачають передачу майна в користування за плату, однак головною відмінністю лізингу від оренди є те, що в лізинг передається не майно, яким орендодавець уже користувався, а нове майно, спеціально придбане орендодавцем саме з метою лізингу. Причому для лізингу здобувається саме те майно, на яке вкаже орендар. Тому для лізингу характерна тривалість, що найчастіше наближається до термінів служби майна, переданого в лізинг, мінімальні строки оренди законодавством не встановлюються. Другою відмінністю лізингу від оренди з правом викупу є той факт, що в ньому беруть участь не дві, а три особи: продавець майна, орендодавець та орендар. Між собою вони пов'язані, як правило, двома договорами. Так, із продавцем обраного орендарем майна орендодавець укладає договір купівлі-продажу, а з орендарем - договір лізингу. Крім того, на відміну від предмета договору оренди, предметом договору лізингу не можуть бути земельні ділянки й інші природні об'єкти, цілісні майнові комплекси підприємств та їх окремі структурні підрозділи (філії, цехи, ділянки). Також у випадку оренди встановлюється плата тільки за володіння та користування майном, а в разі лізингу масштаб лізингових платежів набагато ширший, у лізинговий платіж поряд із платою за користування майном, входять, як правило, і платежі у вигляді суми, що відшкодовує частину вартості предмета лізингу, а також компенсацію лізингодавцю відсотків за кредит, якщо предмет лізингу придбаний останнім із залученням банківського кредиту.

Таким чином, змістом як орендних, так лізингових і франчайзингових правовідносин є строкове платне володіння та користування в процесі здійснення господарської діяльності. Поряд із тим, наявність специфічних рис наведених правовідносин сповнює їх додатковим змістом, що є наслідком різного їх найменування.

Невизначеність чинним законодавством України інститутів оренди та найму, відсутність розмежування сфер із застосування є однією із суттєвих ознак недосконалості чинного законодавства, яка, на нашу думку, повинна бути усунена шляхом викладення ч. 1 ст. 283 ГК України в такій редакції: «Оренда державного та комунального майна – це засноване на договорі строкове платне володіння та користування майном, необхідним орендареві для здійснення господарської діяльності». Таке визначення є обґрунтованими з точки зору його правової природи, критеріїв відмінності та сутнісного призначення. До того ж, подібний підхід до визначення оренди висвітлений і в юридичній літературі [151, с. 13; 89, с. 144].

На наш погляд, чітка трактовка термінів, які використовуються в нормативних актах, що регулюють орендні відносини, є одним із шляхів підвищення якості та ефективності регулювання орендних відносин у сфері господарювання. Н.А. Саніахметова, безумовно права в тому, що в правовому режимі важливу роль відіграють легальні дефініції – визначення основних категорій та понять господарського права, які містяться в законах та інших нормативно-правових актах господарського права [184, с. 41].

## **1.2. Нормативно-правове регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна в Україні**

Ефективне функціонування та розвиток орендних відносин у сфері господарювання можливе лише за наявності досконалого та систематизованого законодавства цієї сфери, яке оптимально поєднує державне регулювання та ринкове саморегулювання суб'єктів господарювання.

Основою законодавства, яке регулює відносини оренди нерухомого майна державної та комунальної форми власності, є Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [10], ГК України [3].

Особливе місце в регулюванні оренди державного та комунального нерухомого майна належить Закону, що покликаний забезпечити підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам.

Законом визначено правовий режим господарських правовідносин, які виникають на підставі договорів оренди державного та комунального майна. Особливість Закону полягає в регулюванні двох груп відносин: а) організаційних - пов'язаних із передачею в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів; б) майнових - між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Враховуючи наявність у цих правовідносинах публічного елемента, значна кількість його норм характеризується високим ступенем імперативності.

Як зазначає О.А. Беляневич, імперативні норми, які регулюють господарсько-договірні зв'язки, мають досить високу питому вагу в чинному законодавстві України. Імперативність регулювання договірних зв'язків різновекторна й зумовлюється завданнями, визначеними перед державою в галузі управління господарської діяльності, насамперед:

- захистом прав і законних інтересів слабкіших суб'єктів господарювання;
- забезпеченням суспільного господарського порядку в країні (захистом публічних інтересів) [77, с. 69].

Погоджуючись із думкою О.А. Беляневич, маємо констатувати, що напрямок вдосконалення нормативного регулювання оренди публічної власності свідчить лише про наявність у законодавця мети посилити контроль орендодавців за використанням державного та комунального майна, переданого в оренду. Проте, реалізація завдання щодо захисту прав і законних інтересів

слабкіших суб'єктів господарювання зовсім не знаходить своє втілення у законодавстві України (підтвердження цього факту наведемо далі в роботі).

Слід зазначити, що Закон має універсальний характер, оскільки, відповідно до ст. 1 цього Закону, оренда майна інших форм власності може регулюватися відповідними положеннями цього Закону, якщо інше не передбачене законодавством та договором оренди. Юридична конструкція зазначеної норми, а саме слово «може» викликає активну дискусію як у науковій літературі, так і на практиці.

Важливо підкреслити, що закріплені цим Законом норми щодо оренди нерухомого майна надто специфічні порівняно із загальними нормами про оренду. Так, Закон значно вимогливіший щодо істотних умов договору, порядку укладення договору та порядку визначення орендної плати. Отже, застосування норм Закону до оренди майна, яке перебуває в приватній власності, спричинить значне обмеження прав власника, що є неприпустимим із позиції державного захисту всіх форм власності України.

Крім того, зміст ст. 1 вказаного Закону, на нашу думку, свідчить про її невдалу юридичну конструкцію. Так, не зрозуміло, оренда майна інших форм власності «може» чи «регулюється» положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством або договором оренди.

Одразу виникає питання, яким чином визначається правовий статус сторін, якщо вони в момент укладання договору не обумовили застосування чи незастосування Закону? Ми вважаємо, це не повинно бути проблемою для сторін договору, оскільки тлумачення формулювання положення ст. 2 Закону «може регулюватися» не є імперативним та не зобов'язує сторін застосовувати при укладенні господарського договору оренди інших форм власності положення Закону.

Вищий господарський суд України в цьому випадку дотримується правила, відповідно до якого Закон застосовується до відносин оренди приватної форми власності, коли в договорі сторони спеціально не виключили

таку можливість [158]. Цієї ж позиції дотримується і Верховний суд України. Так, у Постанові Верховного суду України від 29.10.02 р. у справі № 13/62 встановлено: не погоджуємося з висновками оскаржуваної постанови про те, що виниклі між сторонами договірні правовідносини регулюються виключно нормами Закону України «Про оренду державного та комунального майна». До майна інших форм власності передбачена лише можливість застосування Закону, за умови, якщо інше не передбачено законодавством або договором. Договір між Товариством і Підприємством не містить умови про те, що сторони відмовилися від застосування до своїх договірних правовідносин Закону. Така норма відсутня і в законодавстві України. Тому спірні відносини сторін у зазначеній справі підлягають одночасному регулюванню ЦК України та Закону. Але при цьому нормативно-правові положення майнового найму мають переважне значення, оскільки об'єктом оренди є майно колективної форми власності [53].

Отже, Верховний суд України йде шляхом застосування цього акта, якщо інше не міститься в самому договорі. Однак практика інших господарських судів свідчить про протилежне. Так, у Рішенні господарського суду Донецької області від 20.11.03 р. по справі № 10/433-ПД [188] та в Рішенні господарського суду Донецької області від 29.06.04 р. по справі № 12/183-пд [191] зазначено: «спірна споруда не відноситься до державної та комунальної власності, тому орендні відносини щодо неї регламентуються положеннями Цивільного кодексу України».

Аналогічного висновку дійшов Господарський суд Донецької області в Рішенні від 07.10.02 р. по справі № 35-542, зазначивши: «Спірне приміщення відноситься до колективної власності, належить позивачу на праві власності, що повністю підтверджується наданими останнім документами, тому орендні правовідносини щодо нього врегульовані главою 25 Цивільного кодексу».



При цьому, у зв'язку з наданими позивачем поясненнями з приводу застосування для регулювання орендних відносин за даним договором положеннями Закону, слід зазначити наступне.

Ст. 1 Закону встановлює, що оренда майна інших форм власності може регулюватися відповідними положеннями цього Закону, якщо інше не передбачене законодавством та договором оренди.

Правовідносини щодо найму суб'єктів інших форм власності, ніж визначено даним Законом, регулюється ЦК України, як це визначено ст.ст. 2, 4, 265 даного кодексу, сторонами в тексті договору оренди не передбачено регулювання орендних відносин, за цим договором, положеннями вищезазначеного Закону. У зв'язку з цим посилення відповідача є безпідставними» [200].

Утім подібні правозастосовні дії не набувають достатнього теоретичного обґрунтування. Зокрема, залишається незрозумілим, що мається на увазі під формулюванням «може регулюватися», оскільки ні в самому Законі, ні в інших нормативних актах не визначено умови, за яких це відбувається.

Так, у зв'язку з неоднозначним тлумаченням на практиці положень ч. 4 ст. 1 Закону наявне різне застосування його положень до орендних правовідносин інших форм власності, що недопустимо.

С. Половко ще в 1998 році помітив цей недолік, у зв'язку з чим пише: «Чинна редакція ст. 1 Закону, потребує відповідних змін, в ній необхідно передбачити, що відносини з приводу оренди приватного майна можуть регулюватися окремими положеннями цього Закону та виданих згідно з ним нормативних актів лише у випадках, прямо передбачених законом або відповідним договором оренди» [146, с. 52 ].

В. Сонюк також зазначав, що з метою усунення протиріччя та однозначного правового розуміння норм ст. 1 Закону необхідно внести до 4 частини зміни такого змісту: «Оренда майна інших форм власності може

регулюватися положеннями цього закону, якщо це передбачено законодавством або договором оренди» [182, с.115].

На нашу думку, позиція цих вчених є дуже вірною. Здійснюючи правовий аналіз висловлених положень, приходимо до висновку, що для уникнення застосування положень цього Закону до оренди майна приватної форми власності в договорі оренди треба чітко обумовити, що їх орендні відносини не регулюються визначеним Законом, у зв'язку з чим, вважаємо доцільним ч.4 ст. 1 Закону викласти в наступній редакції: „Оренда майна інших форм власності регулюється положеннями цього закону лише за умови, якщо це спеціально обумовлено в договорі оренди”. На наш погляд, це дає можливість уникнути непорозумінь щодо застосування положень Закону на практиці, оскільки буде чітко визначено, що якщо сторони не обумовили в договорі оренди застосування положень Закону, то такі відносини мають регулюватися відповідними нормами ЦК України та ГК України; поряд з тим, диспозитивна форма правового регулювання, яка надає можливість сторонам договору самостійно визначати цей аспект у договорі, буде більше сприяти досягненню ними поставлених цілей, ніж жорсткий імператив, який не залишає місця для вибору варіантів.

Окрему роль у регулюванні оренди державного та комунального майна відіграють норми ГК України та ЦК України. Так, положеннями ГК України визначене коло суб'єктів, яким надано право бути орендодавцями, правила щодо суборенди та викупу об'єкта оренди, ЦК України закріплює вимоги щодо форми договору оренди, підстав його дострокового розірвання.

Отже, слід констатувати, що загальний підхід до правового регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна полягає в тому, що:

➤ положення Закону як спеціального правового акта виконуються в повному обсязі;

➤ вимоги ст. ст. 287, 288 і ч. 2 ст. 289 ГК України, які є спеціальними нормами регулювання оренди державного майна, мають виконуватися в повному обсязі;

➤ інші положення ГК України (окрім ст.ст. 287, 288 і ч. 2 ст. 289) та ЦК України, які регулюють орендні відносини, виконуються, якщо вони не суперечать положенням спеціального правового акта – Закону.

Щодо розмежування сфер застосування ГК України та ЦК України відносно оренди державного та комунального нерухомого майна труднощів не виникає у зв'язку з наявністю спеціального нормативно-правового акта в цій сфері та положення ч. 6 ст. 283 ГК України, відповідно до якої, до відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Таким чином, норми ЦК України застосовуються до відносин оренди за відсутності регулювання відповідного аспекту орендних відносин у Законі та ГК України. Зокрема, до таких аспектів можна віднести положення про форму договору оренди, права орендаря на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт оренди, позовну давність, що застосовується до вимог, які впливають з договору найму, та ін. Слід зауважити, що не всі вищенаведені положення ЦК України є ефективним способом регулювання орендних відносин, що буде доведено далі.

Вагоме місце в правовому регулюванні оренди державного та комунального майна належить типовим договорам.

Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону, укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України, типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування.

Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджено наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 в редакції від 09.08.2007 р. [56].

Законодавче закріплення компетенції Фонду державного майна України та органів місцевого самоврядування щодо затвердження типових договорів є нелогічним, оскільки є наслідком того, що відносини однієї сторони договору оренди державного або комунального нерухомого майна – Фонду державного майна України або органу місцевого самоврядування - з іншою стороною - суб'єктами господарювання різних форм власності - регулюються не Законом, як це повинно бути відповідно до Конституції України, а підзаконними актами, до того ж затверджуваними безпосередньо Фондом державного майна України, органами місцевого самоврядування. Це є неприпустимим ні з юридичної, ні з організаційної точки зору. Отже, аналіз змісту наведеного типового договору свідчить про наявність у ньому суттєвої диспропорції прав та обов'язків сторін договору оренди нерухомого майна. Безпечно, правове становище орендатора є надмірно обтяженим. Низка закріплених у Типовому договорі положень суперечать нормам профільного Закону. Затвердження Типових договорів оренди комунального нерухомого майна органами місцевого самоврядування свідчить про неоднозначне визначення багатьох істотних умов договору, що є наслідком різного (не уніфікованого) правового режиму використання комунального нерухомого майна.

Слід відмітити, що ч. 2 ст. 10 Закону було доповнено лише в червні 2004 року [20], до того ж часу законодавством не закріплювалось право затвердження Фондом державного майна типового договору оренди.

Разом із тим, у Пояснювальній записці до проекту наведеного Закону метою внесення розглядаємого положення визначено необхідність посилення контролю Фонду державного майна, його регіональних відділень та представництв, органів, уповноважених Верховною Радою Автономної

Республіки Крим, і органів місцевого самоврядування за використанням майна, переданого в оренду, при цьому така необхідність не обґрунтована жодним фактом [176].

На нашу думку, результатом цього нововведення до Закону є відкриття широкого простору для зловживань з боку як Фонду державного майна України, так і з боку органів місцевого самоврядування, для яких затвердження необхідних, і їх точки зору, умов договорів оренди державного та комунального майна є легким та зручним, бо для цього необхідне лобіювання лише у власному відомстві.

Ми пропонуємо законодавцю залишити право на розробку та надання проектів визначених договорів за Фондом державного майна та місцевих органів самоврядування, але повноваження щодо їх затвердження повинні належати Кабінету Міністрів України, який не є стороною договору та не зацікавлений в отриманні привілеїв від закріплених у договорі умов, що відповідатиме конституційним основам правопорядку в сфері господарювання, закріпленим у ст. 5 Господарського кодексу України.

Запропоновані зміни в повній мірі узгоджуватимуться з п. 5 ст. 116 Конституції України, ч. 1 ст. 21 Закону України «Про Кабінет Міністрів України» від 21.12.06 р. № 514-V, відповідно до якого на Кабінет Міністрів покладається обов'язок здійснення управління об'єктами державної власності відповідно до законодавства [26]. Ч. 1 ст. 3 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.06 р. № 185-V встановлено, що об'єктами управління державної власності є державне майно, передане в оренду, лізинг, концесію [23].

Разом із Законом та Типовим договором особливості оренди державного нерухомого майна регламентовані наступними нормативно-правовими актами, які можна класифікувати таким чином:

1. Документи, що регулюють передачу нерухомості в оренду, зокрема:

➤ Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів" від 10.08.95 р. № 629 [28];

➤ Декрети Кабінету Міністрів України "Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається" від 31.12.92 р. № 26-92 [39],

➤ Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна» від від 26.07.2000 № 1549/241 [38],

➤ Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» від 13.10.04 р. № 2149 [53];

➤ Наказ Фонду державного майна «Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності» від 14.11.05 № 2975 [54];

➤ Наказ Фонду державного майна, Мінфіна країни, Мінекономіки «Про затвердження Порядку надання Фондом державного майна, його регіональними відділеннями та представництвами дозволів державним підприємствам, організаціям на передачу в оренду цілісних майнових комплексів їх структурних підрозділів та нерухомого майна» від 04.05.00 р. № 935/95/31 [51];

2. Документи, що регулюють розрахунок і змінення розміру орендної плати, зокрема:

➤ Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна» від 04.10.95 р. № 786 [29];

➤ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств» від 29.02.96 р. № 271 [30];

3. Документи, що регулюють використання орендованого майна, зокрема:

➤ Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна» від 03.10.06 р. № 1523 [55];

➤ Наказ Фонду державного майна України «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації» від 27.02.04 р. № 377 [52].

Спеціальні нормативні акти, що регулюють повернення об'єкта оренди після припинення чи розірвання договору, порядок виплати вартості поліпшень, здійснених орендарем за час оренди, відсутні, що слід визнати одним з недоліків орендного законодавства, докази чого наведені в другому розділі монографії.

Особливості оренди комунального нерухомого майна регламентовані нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування.

Наведений перелік нормативно-правових актів свідчить про відомчий характер більшості з них та дає право стверджувати, що орендне законодавство становить заплутаний і суперечливий масив норм права, результатом яких є труднощі його застосування на практиці. Тільки їх узгодження та доопрацювання забезпечить максимальну ефективність законодавства.

На підставі вищевикладеного вважаємо доцільним здійснення комплексного аналізу положень орендного законодавства України з метою визначення його ефективності та напрямків удосконалення.

### **1.3 Зарубіжний досвід правового регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна**

Питання гармонізації національного господарського законодавства із законодавством зарубіжних країн має фундаментальне значення для економічного майбутнього України. Разом із тим, однією з умов входження сучасної України до світового економічного співтовариства є вдосконалення законодавства про господарську діяльність. Економічна система України перебуває в стані інтенсивного розвитку, що зумовлює необхідність постійного вдосконалення правових норм, які регулюють господарську діяльність. Це, в свою чергу, потребує глибокого всебічного наукового аналізу правових основ господарської діяльності не тільки України, але й інших держав. Важливого значення для розв'язання цього питання набуває вивчення правового досвіду регулювання відповідних відносин у зарубіжних країнах, зокрема, таких як ФРН, КНР, США, Франція, Японія, Польща, Румунія, Російська Федерація і деякі інші.

Чільне місце в господарській діяльності суб'єктів господарювання посідає оренда як об'єктивно створена, ефективна й чітко регламентована система господарських відносин. Правове регулювання орендних відносин в Україні сьогодні потребує загального переосмислення, оскільки, на наш погляд, важливою тенденцією, що характеризує сучасний розвиток господарського договірного законодавства є використання вітчизняної практики контрактних відносин. Водночас виникає необхідність ретельного вивчення позитивного закордонного досвіду, так як для розвитку орендних відносин в Україні необхідне широке використання кращих зразків договірного права, прийнятих у світі.

Так, в Україні ще відсутня велика юридична практика договірного регулювання орендних відносин у сфері господарювання. Академік В.К. Мамутов правий у тому, що незадовільне знання і використання



закордонного досвіду чималою мірою обумовлене недоліком кадрів юристів як на практичному, так і на науковому рівні. У народному господарстві у нас було зайнято юристів у шість-сім разів менше, ніж у США [222, с.138].

Дослідження зарубіжного досвіду у сфері орендних відносин є надзвичайно актуальним, оскільки питання правового регулювання орендних відносин у промислово розвинутих країнах мають важливе значення для українського господарського права, а також для стабільного функціонування економіки країни й підвищення ефективності діяльності суб'єктів господарювання. Як справедливо відзначають В.К. Мамутов та О.О. Чувпило, у законодавстві зарубіжних країн чітко виявляється тенденція до формування специфічних договірно-правових норм, призначених саме для господарського обігу, які ми називаємо господарськими угодами [135, с. 228]. Отже, договори оренди нерухомого майна, укладені з урахуванням світової практики, допоможуть вітчизняним суб'єктам господарювання впевнено почуватися в процесі співробітництва з інофірмами, сприятимуть як найшвидшій інтеграції у світовий економічний простір.

Джерелом регулювання відносин оренди (найма) в зарубіжних країнах є норми торгових кодексів та інших кодифікованих актів: у США орендні відносини регулюються розділом 2А Єдинообразного торговельного кодексу (ЕТК) США [108], у КНР – Законом КНР «Про господарський договір» від 13.12.81 р. [100, с. 238-252], у Франції - ст. ст. 1708-1778, 1800-1831 Французького цивільного кодексу (ФЦК) [67], ст.ст. L145-1 - L145-60 Французького комерційного кодексу (ФКК) [68], у ФРН - § 535-597 Німецького цивільного укладення (НЦУ) [91] , у Грузії та Латвії, Білорусії та Російській Федерації – нормами Цивільного кодексу [96-99].

У країнах англо-американського права діють норми прецедентного права.

Разом із тим, у всіх країнах видані численні спеціальні акти щодо найму нерухомості, що є складовими великого законодавства щодо використання промислово-торговельних приміщень, будинків, споруд і ін. Метою такого

законодавства є певне пом'якшення негативних соціальних і економічних наслідків свавілля власників майна у визначенні умов здавання майна в найм.

Цікаво відзначити прагнення законодавців у різних країнах забезпечити єдине регулювання договору майнового найма з усіма різновидами.

Здійснюючи правовий аналіз норм НЦУ і Швейцарського закону, слід зазначити, що в законодавстві цих держав договір оренди є різновидом договору майнового найму.

Так, відповідно до § 535 НЦУ, за договором найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві річ у тимчасове користування. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцеві встановлену плату.

Відповідно до § 581 НЦУ, за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендареві на час оренди користування орендованим предметом і право споживання його плодів, якщо останні можуть бути віднесені до доходу, отриманого при належному веденні господарства. Орендар зобов'язаний вносити орендодавцеві встановлену орендну плату. До оренди, за винятком оренди землі, відповідно застосовуються розпорядження про найм, якщо з § 582-584 не впливає інше.

В. Кузнєцов вірно зазначає, що відмінність між майновим наймом і орендою в теорії германського права та законодавстві полягає в сукупності переданих прав [127, с.95].

Такий підхід застосовується й у цивільному законодавстві Грузії. Так, відповідно до ст. 531 Цивільного кодексу Грузії, за договором найму майна наймодавець зобов'язаний передати в користування наймачу річ на певний час, а за ст. 581 Цивільного кодексу Грузії за договором оренди орендодавець зобов'язаний передати орендарю певне майно у тимчасове користування та забезпечити протягом строку оренди можливість отримання плодів, якщо вони надійшли у вигляді доходу, який є результатом належного ведення господарства. До договору оренди застосовуються правила договору найму,

якщо статтями кодексу, які регламентують відносини оренди, не визначене інше.

Цей же принцип застосовується й у цивільному законодавстві Латвійської республіки. Так, у ст. 2112 Цивільного кодексу Латвійської республіки встановлюється, що договір, за яким надається чи обіцяється користування плоносною річчю для отримання плодів із неї, є орендою, а будь-який інший договір, який передбачає користування – наймом.

Регулювання договору оренди в Китайській народній республіці здійснюється наступним чином. Так, договір оренди розглядається як вид господарського договору, що підпадає під чинність Закону КНР «Про господарський договір» від 13.12.81 р. (у редакції 1993 року). При цьому відповідним чином будується правове регулювання оренди: до договору оренди застосовуються спеціальні правила, що регламентують зазначений договір (ст.ст. 23, 39 Закону КНР «Про господарський договір»), а до частини, не врегульованої спеціальними правилами, застосовуються загальні положення про господарський договір.

Цивільний кодекс Республіки Білорусь ототожнює поняття оренди та майнового найму, називаючи всі відносини, пов'язані з платним строковим користуванням майном, орендою (ст. 577 ЦК Республіки Білорусь).

Законодавство РФ також не розрізняє поняття оренди та найму (ст. 606 ЦК РФ).

Договору оренди (lease) приділено значну увагу в ЄТК США (Uniform commercial code).

П. "I" ст. 2-A-103 ЄТК визначає оренду як передачу права володіння і користування майном на певний строк за зустрічну винагороду, але продаж, включаючи продаж із умовою подальшого схвалення, або продаж із правом повернення чи з утриманням або створенням забезпечення не є орендою. Якщо з контексту ясно не випливає іншого, даний строк включає суборенду. П. "L" ст. 2A-103 ЄТК визначає договір оренди як правове зобов'язання загалом, що

впливає з угоди про оренду відповідно до ЄТК та інших норм права, які підлягають застосуванню.

Так, ст. 2А-103 ЄТК встановлено два види договору оренди – споживчої та фінансової. Під споживчою орендою (consumer lease) слід розуміти договір, укладений між орендодавцем, для якого здавання в оренду або продаж є звичайною діловою активністю, і фізичною особою, що орендує, переважним чином для себе і своєї родини. Фінансова оренда означає оренду, при якій орендодавець не вибирає, виробляє або постачає, здобуває майно у зв'язку з договором оренди

Згідно з французьким законодавством, про договір оренди йдеться у випадку, якщо власник торговельних активів не є власником будинку, у якому здійснює свою комерційну діяльність, при цьому договір оренди укладається між власником будинку (орендодавцем) і власником торговельних активів (орендарем). Зокрема, у Франції розрізняють найм рухомого майна й оренду нерухомого (ст. 1713 ЦК Франції).

Заслуговує на увагу та обставина, що законодавству США і КНР не відоме поняття «майнового найму», у США та Франції воно збігається з поняттям споживчої оренди.

Таким чином, на сьогодні ми можемо говорити про два підходи до визначення співвідношення понять «оренда» та «найм». Перший підхід, притаманний законодавству деяких зарубіжних країн, передбачає виділення договору оренди як особливого різновиду договору найму, який надає орендарю право отримувати з орендованого майна прибутки. Інший підхід не передбачає окремого виділення договору оренди з позицій використання плодів та отримання доходів із майна, переданого в користування.

Отже, неважко помітити подібність у регулюванні відносин найма й оренди в ФРН та Китаї, Грузії та Латвії із законодавством України. Умовно § 535 НЦУ, ст. 531 Цивільного кодексу Грузії, ст. 23, 39 Закону КНР «Про господарський договір» можна віднести до ст. 759 ЦК України, а § 581 НЦУ,

ст. 581 Цивільного кодексу Грузії, загальні положення Закону КНР «Про господарський договір» - ст. 283 ГК України та Закону, при цьому в ЦК України також наявне положення, що до оренди нерухомості застосовуються положення ЦК України з урахуванням особливостей, закріплених ГК України.

Таким чином, слід зазначити істотний крок розробників ГК України до зближення законодавства України із законодавством деяких зарубіжних країн. На наш погляд, таке зближення є корисним та доцільним, оскільки, встановлюючи спеціальні норми щодо регулювання оренди, законодавець приділив увагу її особливостям для уникнення непорозумінь під час їх застосування на практиці.

Положення про орендні відносини набули значного розповсюдження в англійському праві. Незважаючи на те, що в країнах англо-американського права діють норми прецедентного права, в Англії видані численні спеціальні правові акти, що регулюють договір оренди, як один із видів договірних відносин, що виникають у цивільному обігу й підприємстві. Однак з урахуванням того, що контрактне право Англії не кодифіковане, прийняті парламентом закони регламентують лише окремі аспекти орендних відносин, а основним джерелом права, що набули широкого поширення в договірній практиці є різні типові форми договорів найма, розроблені для різних видів майна.

Розглянемо встановлені законодавством зарубіжних країн щодо форми договору оренди. Так, відповідно до французького законодавства, договір оренди може бути укладений в усній або письмовій формі, але найчастіше він укладається як письмовий документ у вигляді звичайної юридичної угоди. Обов'язкова нотаріальна форма такої угоди обов'язкова тільки для оренди на строк, довший 12 років (ст. 1714 ФЦК).

Німецьке право укладання договору найму не пов'язує з письмовою визначеною формою. Письмова форма потрібна лише для договору найму земельної ділянки, житлових або інших приміщень, укладеного на термін,

довший одного року. Однак якщо цієї форми не дотримано, договір вважається укладеним на невизначений термін, однак його може бути розірвано не раніше ніж після першого року з моменту його закінчення (§ 585а НЦУ). Таким чином, форма договору оренди за німецьким правом є довільною, що, на наш погляд, є незрозумілим.

Укладання договору оренди за законодавством США також не пов'язане з визначеною формою. Ст. 2А-204 ЄТК встановлює, що договір оренди має бути укладений у будь-якій формі, достатній для того, щоб продемонструвати наявність угоди, включаючи поводження обох сторін, що свідчить про те, що вони визнають наявність договору оренди між ними.

Однак закріплено можливість укладання угоди про договір оренди, хоча момент досягнення цієї угоди не визначений. Навіть якщо одна або кілька умов не обумовлені в угоді, договір оренди не можна визнати неіснуючим з причини його невизначеності, якщо сторони мали намір укласти договір оренди і є розумна підстава для застосування відповідного засобу правового захисту (ст. 2А-204 ЄТК США).

За законодавством Республіки Білорусь, письмова форма договору оренди є необхідною, якщо однією зі сторін договору є юридична особа (ст. 580 ЦК Білорусії).

Викладені вище положення законодавства зарубіжних країн щодо форми укладання договору оренди викликають великий інтерес, оскільки майже в жодній із досліджуваних нами держав не встановлено обов'язкової письмової форми договору оренди, як в Україні, не говорячи навіть про закріплення обов'язкового нотаріального посвідчення і державної реєстрації таких угод. Разом із цим, важко погодитися із законодавцями США, Франції, ФРН щодо того, що письмова форма договору оренди є надійним гарантом дотримання в подальшому всіх умов угоди, що з урахуванням специфіки господарської діяльності є надзвичайно важливим. У такій ситуації приходиться на згадку старе російське прислів'я: “Что написано пером, не вырубишь топором”. На наш

погляд, зближення й інтеграція зазначених правових норм зарубіжних держав із законодавством нашої держави не припустиме, оскільки модель договору оренди зазначених країн навряд чи можна пристосувати до правової системи України, а також специфіки економіки та правових традицій.

Звертає до себе увагу закріплення в законодавстві зарубіжних країн вимог щодо змісту (істотних умов) договору оренди.

Так, ст. 2-A- 201 ЄТК США передбачає обов'язкове зазначення в договорі оренди, якщо він укладений у письмовій формі й підписаний сторонами, строку оренди і опису орендованого майна. При цьому, достатнім є будь-який опис майна або термін оренди незалежно від того, чи є він конкретним, якщо він у припустимих межах ідентифікує предмет опису. Однак, якщо письмовий документ опускає або неправильно вказує погоджену умову про термін, це не означає, що він є недостатнім - це тільки виключає можливість виконувати його примусово.

Закон КНР «Про господарський договір» встановлює більш чіткі вимоги до змісту договору оренди. Відповідно до зі ст. 23 вищевказаного Закону, в договорі оренди слід чітко вказувати найменування орендованого майна, його кількість, застосування, строк оренди, орендну плату й термін її внесення, відповідальність за схоронність і ремонт майна під час оренди, відповідальність за порушення умов договору оренди.

НЦУ та французьке законодавство не передбачають обов'язкових реквізитів договору оренди, що є логічним, оскільки він не встановлює обов'язкової письмової форми договору оренди.

Цікавим є законодавче закріплення мінімального строку договору оренди у Франції. Наприклад, згідно з положеннями ст. L 145-4 ФКК, тривалість контракту про найм приміщення не може бути меншою 9-ти років. Водночас орендодавець може відмовитися від приміщення після завершення кожного трирічного періоду (після 3, 6 років) за дотримання умов про повідомлення заздалегідь за 6 місяців. Однак при укладанні контракту сторони можуть не

виявити бажання застосування Закону про 9-річний строк; в цьому випадку вони укладають короткостроковий договір про використання приміщення на строк не довше 2-х років (ст. L 145-5 ФКК).

Законодавства ФРН, США, КНР, РФ і законодавство нашої держави не встановлюють мінімальних і максимальних термінів договору оренди нерухомості, що, на наш погляд, є слушним, оскільки законодавче обмеження строків оренди є засобом обтяження власника нерухомого майна розпоряджатися належним йому майном у визначений період часу. Більш того, вважаємо, строк оренди повинен визначатися безпосередньо сторонами, а саме суб'єктами господарювання, з урахуванням виду їх діяльності. Отже, слід зазначити, що відсутність у ГК України норми щодо строку договору оренди є проявом гармонізації вітчизняного законодавства із законодавствами таких розвинутих держав, як США, Німеччина, КНР, РФ.

Заслуговує на увагу положення законодавства ФРН щодо встановлення обмежень стосовно вільного підвищення орендної плати. Так, для вимоги від наймача згоди на підвищення орендної плати орендодавець повинен не змінювати її протягом останнього року, не підвищувати її впродовж останніх трьох років більше ніж на 30 %, не встановлювати нову плату вище рівня, звичайного для цієї місцевості. Одностороннє підвищення орендної плати можливе тільки у випадку здійснення ним поліпшення майна, зданого в оренду, або у випадку подорожчання його утримування [86, § 9]. На наш погляд, зазначене положення є дуже слушним, оскільки є захистом інтересів орендаря. В той же час застосування подібного правила до оренди майна державної та комунальної форми власності не є актуальним, враховуючи наявність у Законі та ГК України спеціального регулювання цього питання.

Слід звернути увагу й на закріплення в США права якої-небудь сторони відмову від договору, строк якого ще не почався та спеціальне регулювання відміни цієї відмови (ст.ст. 2а-402, 2а-403 ЄТК). Думається, це є корисним, оскільки законодавче закріплення подібного положення даси змогу уникнути



багатьох непорозуміннь при виконання договору та є більш зручним шляхом його розірвання, ніж дотримання процедури дострокового розірвання договору.

Комерційний кодекс Франції встановлює положення, відповідно до якого договір оренди повинен містити чітко визначений вид діяльності, який орендар здійснюватиме в орендованому ним приміщенні, спеціально встановлений порядок можливості змінення зазначеного виду діяльності повністю або частково (ст. L 145-147 ФЦК). Значення цього положення важко переоцінити, оскільки на практиці трапляються спори, які виникають саме через здійснення в орендованому приміщенні діяльності, для якої воно не пристосоване: наприклад, торгівля побутовою технікою в приміщенні, обладнаному для торгівлі м'ясопродуктами [170].

По-різному визначається в зарубіжному законодавстві доля договору оренди у випадку відчуження власником-наймодавцем майна, раніше зданого в оренду наймачеві.

Отже, за загальним правилом, перехід права власності на майно, що є об'єктом договору найма, не є підставою припинення зобов'язань, які випливають із договору найма. У випадку переходу прав власності на орендоване майно новий власник отримує в такому зобов'язанні місце наймодавця і набуває всі права та обов'язки останнього.

У Німеччині, якщо зданий у найм об'єкт нерухомості після передачі наймачеві відчужується наймодавцем третій особі, то набувач вступає в права й обов'язки наймодавця, що випливають з договору найма, укладеного в той час, коли відчужувач був власником нерухомості. При цьому законодавець встановлює відповідальність за збитки, які повинен відшкодувати набувач, як порушник, котрий відмовився від заперечення проти пред'явленого йому позову про попереднє звертання стягнення на майно. Якщо наймач був сповіщений наймодавцем про перехід права власності, то наймодавець звільняється від цієї відповідальності, якщо тільки наймач не розірве договір, зробивши заяву про розірвання у встановлений законом строк (§ 571 НЦУ).

Відповідно до французького законодавства, новий власник зданої в найм речі не має право виселити наймача-фермера або наймача, що має засвідчений акт. Коли ж можливість виселення наймача було обумовлено безпосередньо в договорі найму, то наймодавець зобов'язаний відшкодувати йому збитки, якщо тільки це не було виключено в договорі (ст.ст. 1743, 1744 ФГК).

Дещо відрізняється регулювання означеної проблеми у Швейцарії. Так, згідно зі ст. 259 Зобов'язального Закону, у разі відчуження наймодавцем речі наймач управнений зажадати від нового власника виконання умов договору тільки тоді, коли набувач майна приймає на себе відповідне зобов'язання, однак абзац 2 статті встановлює, що у випадку найму нерухомості набувач виконує обов'язки наймодавця.

Імперативний підхід до вирішення досліджуваної ситуації міститься в Законі КНР «Про господарський договір», відповідно до положень якого, якщо орендодавець передає третій особі право власності на майно, договір оренди не втрачає силу для нового власника майна (ст. 23).

Як доречно відзначив Ю.І. Свядосц, при переході права власності зобов'язальному праву наймача повідомляється так зване “право проходження”, характерне для речової природи того або іншого права. Надання праву наймача нерухомості властивості речового права забезпечує зберігання за ним усіх прав з договору, тобто можливості протиставлення свого права договору найма третім особам, у першу чергу новому власникові [101, с.340].

Звернемо увагу на право наймача на суборенду за законодавством зарубіжних країн. Згідно із загальним правилом, таке право визнається за наймачем, однак наявні деякі особливості в регламентації умов та передумов реалізації наймачем права на здавання найнятого майна в піднайм (суборенду).

Так, за законодавством Німеччини, це право може виникнути лише з дозволу наймодавця. Якщо ж наймодавець відмовить у дозволі, то наймач може розірвати договір найма за дотримання встановленого законом терміну для розірвання, якщо тільки для розірвання не було важливої причини, пов'язаної з

третьою особою. Крім того, п. 3 § 549 НЦУ містить умову: якщо наймач надасть право користування третій особі, то він і відповідає за провину третьої особи при використанні речі, навіть у разі, якщо наймодавець дав дозвіл на переуступлення права вимоги. В свою чергу, наймодавець має право негайно розірвати договір, якщо наймач, незважаючи на пред'явлену вимогу, продовжує використання найманого об'єкта, що суперечить закону або договору, істотно порушуючи при цьому право наймодавця (наприклад, без дозволу містить домашніх тварин).

У країнах англо-американської системи права та у Франції встановлений принцип свободи наймача в укладанні договору піднайму за відсутності безпосередньої заборони в законі або договорі (ст. 1717 ФЦК, англо-американська практика).

Таким чином, законодавство зарубіжних країн у більшості випадків спеціально регулює відносини, пов'язані з реалізацією наймачем права на здавання найнятого майна в піднайм (суборенду) третій особі, однак законодавством Франції та країн англо-американського права встановлено принцип волі наймача при укладанні договору піднайму, а в інших країнах (наприклад, ФРН), передавання найнятого майна можливе лише тільки за згодою наймодавця. Україна в розв'язанні цього питання пішла вдалим шляхом, оскільки, відповідно до Закону, передавання майна в суборенду можливе також без згоди наймодавця, якщо інше не передбачене договором.

Відповідно до зарубіжного законодавства, основний обов'язок наймодавця полягає, насамперед, у наданні в користування майна, що здається, у стані, придатному для експлуатації, тобто відповідному до призначення майна або спеціальних умов договору, що відображено в п. 1 ст. 1719 ЦК Франції, § 536 ЦК Німеччини, абз. 1 ст. 254 Швейцарського Зобов'язального закону. Це означає, що він повинен усувати недоліки, не викликані експлуатацією об'єкта, а також здійснювати капітальний ремонт.

У Німеччині поточні витрати з утримання об'єкта нерухомості в нормальному стані (наприклад, косметичний ремонт) у більшості договорів найму покладаються на наймача. Однак, якщо здана в найм річ до моменту її передачі наймачеві мала недоліки, що зменшують або унеможливають її використання за призначенням, установленим договором, або якщо такого роду недоліки виявляться під час дії договору найму, то наймач звільняється від внесення найманої плати за час непридатності речі до використання за призначенням, а у випадку її часткової непридатності наймач зобов'язаний вносити лише частину найманої плати, встановлюваної погоджено. Незначне зниження придатності речі не береться до уваги (§ 537 НЦУ). Якщо наймодавець прострочить усунення недоліків, то наймач, не втрачаючи прав, зазначених у § 537 НЦУ, може вимагати відшкодування збитків, викликаних невиконанням зобов'язання.

Слід зазначити, що законодавець Німеччини передбачив також можливість встановлення в договорі найму скасування або обмеження відповідальності наймодавця за недоліки зданої в найм речі, при цьому встановивши, що така угода є нікчемною, якщо наймодавець навмисно приховав недолік (§ 540). Також у законодавстві Німеччини закріплено визначену умову, лише за дотримання якої наймач може скористатися правами, зазначеними в § 537. Ця умова зводиться до обов'язку наймача негайно довести до відома наймодавця про недоліки зданої в найм речі. За допомогою позову про відшкодування збитку наймач може зробити залік у рахунок орендної плати або одержати назад частину вже зробленої плати, якщо при укладанні договору було досягнуто відповідної двосторонньої угоди. У будь-якому випадку наймач повинен повідомити про свій намір у писемній формі не пізніше ніж за місяць до настання терміну платежу.

Своєю чергою наймодавець не несе відповідальності за недоліки, що виникають з вини наймача (§ 548) - у той же час наймач не відповідає за

змінення або погіршення зданої в найм речі, що виникла внаслідок її використання відповідно до умов договору орендованого об'єкта.

Ст. 29 Закону КНР «Про господарський договір» передбачено, що у випадку псування, втрати орендованого майна через неналежне його використання, поганий догляд чи утримання виникає відповідальність орендаря з ремонту майна або відшкодування орендодавцеві заподіяних збитків; у випадку самовільної передачі орендованого майна в суборенду або заняття незаконною діяльністю орендодавець має право розірвати договір; у випадку прострочення повернення орендованого майна, крім додаткової плати за оренду, підлягає сплаті також неустойка.

Крім того, для встановлення відповідальності законодавство деяких країн передбачає й інші негативні наслідки для наймодавця, що передав наймачеві майно з недоліками, які погіршують можливості використання його за призначенням. Так, ст. 255 Швейцарського зобов'язального закону встановлено, що у випадку, коли річ надається в стані, який виключає можливість використання її для обумовленого в договорі призначення або істотно зменшує таку можливість, наймач може відступитися від договору або зажадати, відповідно, зменшення розміру найманої плати.

Таким чином, наймодавець несе відповідальність за будь-які недоліки, як явні, так і приховані, що виявляються вже в процесі експлуатації майна, та виключають або істотно перешкоджають звичайному або нормальному, встановленому в договорі використанню об'єкта нерухомості. Однак він не відповідає за явні й приховані недоліки речі, про які не міг знати за розумної обачності з його боку в момент укладання договору. Відповідальність наймодавця за недоліки об'єкта нерухомості також виключається, якщо наймач при укладанні договору знав про ці недоліки.

Обов'язком наймодавця, який заслуговує на увагу, є дотримання речі, зданої в найм, упродовж усього строку дії оренди в належному стані (п. 2 ст. 1719 ФЦК, § 536 НЦУ, абц. 1 ст. 254 ШЗЗ та ін.), забезпечення наймачеві

протягом усього строку дії договору можливості спокійно користуватися річчю. Так, він зобов'язаний застосовувати заходи проти третіх осіб, що перешкоджають своїми діями використанню об'єкта, наприклад пред'являють права власника, патентовласника та ін., або створюють перешкоди в якій-небудь іншій формі. Зокрема, це закріплено § 541 НЦУ, ст. 258 ШОЗ, відповідно до умов яких, якщо внаслідок здійснення права третьої особи наймач цілком або частково позбавиться можливості встановленого договором права користування найнятою річчю, наймач вправі вимагати відшкодування збитків від невиконання договору. В ЄТК США це регульовано трохи інакше: так, ст. 2-а-211 вказує: «Договір оренди містить гарантію того, що протягом строку дії договору ніяка третя особа не має права вимоги або майнових прав, які впливають з дії або бездіяльності орендодавця, за винятком вимог, пов'язаних з порушенням прав, що може створити перешкоди орендареві в користуванні орендними правами».

Основні обов'язки наймача майна за законодавством зарубіжних країн зводяться переважно до його нормальної експлуатації, що забезпечує схоронність найнятого майна до моменту завершення строку наймання, своєчасного внесення наймодавцеві найманої плати і повернення майна наймодавцеві після завершення терміну найма.

Наймач повинен користуватися майном сумлінно з урахуванням його звичайного господарського призначення, не допускаючи його ушкодження або псування. Сплата найманої плати наймодавцеві повинна здійснюватися наймачем у строки, встановлені договором. За відсутності в договорі умови про строк внесення відповідних платежів за найм майна наймач зобов'язаний здійснювати оплату в строки, передбачені законом або ті, що впливають зі звичаїв ділового обігу (ст. 1728 ФЦК; § 535 НЦУ). Невнесення або несвоєчасне внесення найманої плати зазвичай розглядається як істотне порушення договору з боку наймача і слугує підставою для розірвання договору найма на вимогу наймодавця.

Наймач зобов'язаний повернути нерухомість у такому стані, в якому вона була отримана з урахуванням нормального зношування. Він несе відповідальність за погіршення речі, що відбулося під час експлуатації, якщо не доведе, що воно настало не з його вини.

Проаналізувавши основні права й обов'язки сторін у договорі оренди, доходимо висновку, що основна їх суть залишається незмінною відносно вітчизняного законодавства, однак права й обов'язки, як і орендні відносини загалом урегульовані більш детально, ніж у Законі, ГК і ЦК України, зокрема, це вбачається з норм НЦУ, ЄТК.

Дослідження судової договірної практики США, типових форм договору оренди нерухомості дозволяє визначити, що англійське право максимально захищає інтереси власника майна від усіх можливих негативних наслідків здачі в оренду. Оскільки платне користування передбачає тимчасове вибування майна зі складу власності його колишнього власника, то власник тримає під контролем процес використання його нерухомості, щоб власність не втрачала своїх корисних властивостей для використання її в подальшому. У типових формах договору оренди особливу увагу приділяють поверненню майна в його колишньому вигляді, відновленню в разі потреби випадково втрачених властивостей. У договорі зазвичай указується ступінь зносу, що призводить до втрати певної частини вартості майна і зобов'язання орендодавця компенсувати ці збитки. Як помітила Г.В. Петрова [124, с.11], платність є обов'язковим елементом усіх відносин такого роду, але можлива і домовленість сторін на інших умовах. Навіть у разі оплатного характеру цих відносин винагорода, що сплачується власникові, далеко не завжди досягає розмірів, що компенсують зношування майна, тому сторони намагаються мінімально обумовити в орендній угоді умови взаємних розрахунків і компенсацій.

Законодавчий досвід розвитку господарських орендних відносин у Англії, заснований на глибокій правовій практиці минулого, свідчить про досить детальну регламентацію умов оренди в договорі, специфічне встановлення прав

і обов'язків сторін, вираження це у вигляді умов, за якими орендодавець домовляється з орендарем і навпаки. Г.В.Петрова вірно відзначала, що, незважаючи на громіздкість деяких англійських контрактів, вони досить надійно обслуговують сучасний економічний обіг ринкової економіки [124, с.9].

Як справедливо відзначають В.К.Мамутов та О.О. Чувпило, у законодавстві зарубіжних країн чітко виявляється тенденція до формування специфічних договірно-правових норм, призначених саме для господарського обігу, які ми тому називаємо господарськими угодами [135, с. 228].

Таким чином, на підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що в законодавстві різних держав, таких як Німеччина, США, Швейцарія, КНР. Франція, договір майнового найма зберігає свою незмінну суть: за цим договором одна сторона (наймодавець або орендодавець) зобов'язується надати іншій стороні (наймачеві, орендареві) визначене майно в тимчасове користування за встановлене винагородження. Об'єктом договору майнового найма (оренди) є будь-яка нерухома річ. Особливостей правового регулювання орендних відносин державного і комунального нерухомого майна в орендному законодавстві зазначених країн не виявлено.

Водночас, у законодавстві зарубіжних країн при регулюванні орендних відносин все більше спостерігається тенденція до забезпечення господарського порядку, у зв'язку з чим на цей час воно є більш значним по відношенню до наявного господарського законодавства у сфері орендних відносин.



## РОЗДІЛ II

### ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

#### **2.1. Поняття та форма договору оренди державного та комунального нерухомого майна**

Перехід України до ринкової економіки та функціонування ринкового механізму є можливим лише за умови, якщо суб'єкт господарювання має свободу господарської діяльності, результати якої реалізуються на ринку товарів і послуг на договірних засадах.

Договір оренди є одним із правових інститутів господарського права України, саме він є основною формою регулювання орендних відносин. Одразу виникає питання: чому? Тому що в цьому випадку йдеться про гнучку правову форму, яку можуть облікатися різні по характеру суспільні й виробничі взаємовідносини. За допомогою договору – найбільш ефективного способу організації господарської діяльності – економічні відносини піддаються саморегулюванню їх учасників. Реалізація сторонами договору їх власних приватних інтересів (а не нав'язаних їм «зверху» публічних або державних інтересів, як це мало місце в багатьох випадках у колишньому правопорядку), стає основним стимулом його належного виконання і досягнення при цьому необхідних економічних результатів. Так, В.П. Жушман стверджує, що договір є основним важелем планування господарської або підприємницької діяльності, регулювання відносин між її суб'єктами [145, с. 572]. Таким чином, слід наголосити, що договір є найбільш доцільною та адекватною правовою формою опосередкування вільних ринкових відносин.

Закон не дає визначення договору оренди, при цьому, згідно зі ст. 283 ГК України, договором оренди визнається договір, за яким одна сторона

(орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для провадження господарської діяльності.

Як зазначено вище, орендні відносини в чинному законодавстві України регульовані також і ЦК України. Відповідно до ст. 759 ЦК України, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату на певний строк.

Визначаючи поняття договору оренди, законодавець виходить з того, що цей договір становить звичайний самостійний вид договірних зобов'язань, такий же як договір купівлі-продажу та інші. Водночас кодекси виключають можливість використання означеного договору з метою, що суперечить природі договірних відносин, як це траплялося раніше. Погляд на оренду як на один зі способів приватизації орендованого майна трудовими колективами орендних підприємств, який сформувався на початку 90-х років XX ст., нині не може розглядатися [88, с. 14].

Практиці відома ціла низка різновидів договору оренди. Так, прийняті в 1989 році Основи законодавства СРСР «Про оренду» передбачали три групи орендних відносин: 1) орендні відносини між підприємством (організацією орендарів) і вищим органом господарського управління; 2) внутрішньогосподарські (внутрішньовиробничі) орендні відносини; 3) традиційні орендні відносини, між громадянами в сфері цивільного обігу. У перших двох випадках йшлося про господарську і виробничу оренду, мета якої полягала в організації господарської діяльності на базі орендованого майна. До традиційних питань орендного договору додаються обов'язки орендаря з організації та здійснення вищевказаної діяльності. Третій випадок може відноситися і до виробничої, і традиційної (цивільної) оренди, мета якої в задоволенні потреб безпосередньо орендаря.

Розглядаючи договір оренди державного та комунального нерухомого майна як інститут господарського права, необхідно звернути увагу на його суб'єктивний склад.

Відповідно до ст. 5 Закону, орендодавцями державного та комунального нерухомого майна є:

- Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук;

- органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке, відповідно, належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності;

- підприємства - щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна, загальна площа яких не перевищує 200 кв. м на одне підприємство, а з дозволу органів, зазначених в абзацах другому та третьому цієї статті, - також щодо структурних підрозділів підприємств (філій, цехів, діляниць) та нерухомого майна, що перевищує площу в 200 кв. м.

Слід звернути увагу на наявність у ГК України ст. 287, яка в імперативному порядку визначає коло суб'єктів, яким надане право бути орендодавцями. Відповідно до її положень, цим правом наділені органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування – щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності; державні (комунальні) підприємства – щодо окремо визначеного майна.

Одже, неважко помітити, що при регулюванні однакових питань Законом визначені більш суворі вимоги щодо визначення кола орендодавців, ніж у ГК України.

Відповідно до ст. 6 Закону, орендарями державного та комунального нерухомого майна є:

- господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

- фізичні особи, які бажають укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності - до укладення договору вони зобов'язані зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Як випливає зі змісту ч. 2 ст. 55 ГК України, суб'єктами господарювання (отже й суб'єктами договору оренди) можуть бути іноземні юридичні особи, представництва, зареєстровані в Україні у встановленому законом порядку. Слід зазначити, що орендні відносини зазначеного суб'єкта регульовані відповідним законодавством України.

Договір оренди завжди укладається з господарською (комерційною) метою для досягнення необхідних господарських і комерційних результатів, і як будь-який інший господарський договір виконує в економіці низку функцій. Так, загальними функціями договору оренди є:

- ініціативна (договір як акт вияву ініціативи й узгодженої волі сторін урегулювати певні відносини);

- програмно-координаційна (договір як програма поведінки сторін щодо здійснення господарських відносин і засіб узгодження, координації їхніх дій відповідно до економічних інтересів і намірів);

- інформаційна (договір завдяки формальній визначеності його умов містить інформацію про правове становище сторін у договорі, необхідну сторонам, у відповідних випадках - юрисдикційним органам, третім особам);

- гарантійна (лише завдяки договору набувають чинності такі правові гарантії виконання договірних зобов'язань, як неустойка, завдаток, застава тощо);
- правозахисна (договір є правовою формою відносин, тобто формою, в межах якої забезпечується примусове виконання зобов'язань сторін шляхом використання майнових санкцій, засобів оперативного впливу).

До спеціальних функцій договору оренди можна віднести такі функції, як:

- правове забезпечення суб'єктів господарювання можливістю тимчасового користування майном, що необхідне їм для здійснення господарської діяльності;
- регулювання організаційних відносин, пов'язаних із передачею майна в оренду;
- правове планування господарської діяльності, пов'язаної з орендою державного та комунального нерухомого майна.

З урахуванням різноманітності й багатосторонності господарських відносин та договорів можна виділити певні види договорів оренди нерухомого майна.

Так, оскільки при укладанні договору оренди сторони отримують взаємні права й обов'язки, договір оренди є двостороннім.

Визначений вид договору є оплатним, оскільки орендодавець на виконання своїх обов'язків щодо передачі майна у володіння і користування орендареві одержує від останнього зустрічне надання у вигляді внесення орендної плати.

Залежно від способу укладення договір оренди є взаємопогоджуваним, оскільки означений вид договору укладається суб'єктами господарювання вільно, на власний розсуд, без яких-небудь розпоряджень.

Аналізуючи норми Закону, ГК України і ЦК України, що регулюють оренду державного та комунального нерухомого майна, можна виділити три загальних принципи, на яких побудовані ці норми.

По-перше, в ст. 6 ГК України закріплений загальний принцип господарювання – свобода підприємницької діяльності в межах, визначених законом.

По-друге, це принцип свободи договору оренди. Раніше цей принцип виявлявся в тому, що сторони мали право укласти будь-які договори, які не суперечать законодавству, без примусу, тобто вільно. На цей час нарівні з існуванням даного принципу, встановлений особливий порядок укладання договору й існує міра можливості визначення змісту договірної зобов'язання угодою сторін (типовий договір), що є обмеженням свободи договору. О.А. Беяневич вважає, що законодавче закріплення принципу неоднакової (обмеженої) свободи сторін господарського договору сприяє “зрівнюванню” індивідуального (групового) егоїзму та інтересів суспільства загалом [76, с.11].

По-третє, при регулюванні оренди нерухомості не провадиться ідея захисту “слабкої сторони”, як це відбувається відносно житлового найму в ЦК України, а послідовно впроваджується ідея захисту прав кредитора в зобов'язанні, якими у конкретній ситуації може виступати як орендодавець, так і орендар. На наш погляд, такий підхід дозволяє встановити справедливий баланс інтересів сторін договору.

Необхідною умовою законності договору оренди державного та комунального нерухомого майна, як і будь-якого іншого господарського договору, є підвищені вимоги, пов'язані з формалізацією договору, тобто укладення його у формі, передбаченій чинним законодавством для конкретного виду договору.

Стосовно договору оренди державного та комунального нерухомого майна діє загальне правило, закріплене в ст. 181 ГК України, відповідно до якої,

договір оренди як вид господарського договору укладається у формі єдиного документа, підписаного сторонами і скріпленого печатками.

Зважаючи на відсутність у Законі норми, яка визначає форму договору оренди державного та комунального нерухомого майна, на підставі ч. 6 ст. 283 ГК України до відносин оренди в означеній частині застосовуються положення ст.ст. 793, 794 ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України.

Відповідності до ст. 793 ч. 2 ЦК України, договір найму будинку або іншої капітальні споруди (її окремої частини) строком на три роки і більше, підлягає нотаріальному посвідченню.

Згідно зі ст. 794 ЦК України, цей вид договору, укладений на термін не менше трьох років, підлягає державній реєстрації.

Слід зазначити, що положення ст. ст. 793, 794 ЦК України є новими для цивільного законодавства України, оскільки в ЦК України 1963 року містилися положення про обов'язкове нотаріальне посвідчення лише певних видів договорів, об'єктом яких поставала нерухомість, до яких договір оренди не належав, а обов'язкову реєстрацію було передбачено тільки для договорів купівлі-продажу житлового будинку, якщо хоча б однією зі сторін був є громадянин, або правочинів, відносно користування будівлями (капітальними спорудами), якщо об'єктом лізингу було державне майно.

Значення розглянутого нововведення, як і будь-якої норми є суперечливим, оскільки значення державної реєстрації та нотаріального посвідчення договорів оренди нерухомого майна державної та комунальної форми власності недостатньо досліджене.

Відповідно до норм ст. 209 ЦК України, нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка, відповідно до закону, має право такої нотаріальної дії шляхом вчинення на документі, у якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. Порядок нотаріального посвідчення договорів найму (оренди) будівель та

інших капітальних споруд встановлений Законом України «Про нотаріат» від 02.09.93 р. [12] та Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 03.03.04 р. № 20/5 [44]. Як випливає із змісту цих законодавчих актів, для нотаріального посвідчення договору оренди будинку, спорудження або приміщення необхідні наступні документи:

- правовстановлюючий документ на будинок, споруду або приміщення, зареєстрований у бюро технічної інвентаризації (БТІ) та реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна;
- витяг з Реєстру прав власності на об'єкти нерухомого майна;
- довідка про відсутність податкової застави будинку, споруди або приміщення з Державного реєстру застав рухомого майна (видається нотаріусом і в нотаріуса залишається);
- довідка про відсутність заборони на відчуження будинку, споруди або приміщення з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (видається нотаріусом і в нотаріуса залишається);
- платіжний документ, що підтверджує сплату державного збору в розмірі 0,01 % від вартості договору, а саме — від орендної плати за весь термін дії договору оренди будинку, споруди або приміщення;
- документи, що підтверджують юридичну дієздатність сторін договору оренди.

Таким чином, процедура нотаріального посвідчення договорів оренди державного та комунального нерухомого майна терміном від трьох років і більше перетворюється зі звичайного двостороннього підписання договору на тривалий процес, що є зрозумілим з урахуванням практики одержання довідок-характеристик у БТІ та інших установах.

Крім того, перелік вищевказаних документів викликає безліч питань, найважливе з них — оплата сторонами договору оренди. Державний збір за нотаріальне засвідчення договору становить 0,01% від суми орендної плати за



весь термін дії договору оренди, але не менше 5 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і не більше 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [11].

Якщо договір укладений на певний строк, то з розрахунком суми державного збору, що підлягає оплаті, ні у сторін, ні у нотаріуса не виникне проблем. А яким чином нотаріуси визначатимуть державний збір, якщо договором оренди передбачено пролонгацію його дії, законодавством не врегульовано, що спричинить багато проблем на практиці та вкотре виявляє недоцільність встановлення нотаріального посвідчення договорів оренди.

Так, у літературі висловлюється думка щодо необхідності введення обов'язкового нотаріального посвідчення договору оренди нерухомості незалежно від строків дії даних договорів. При цьому пропонується замінити реєстрацію обов'язковим нотаріальним посвідченням, яка не тільки є простішою, але й пов'язана з “консультаційними функціями, які здійснює нотаріус” [121, с. 30].

На наш погляд, запровадження загального й обов'язкового порядку нотаріального посвідчення всіх угод з нерухомим майном, включаючи договори оренди будинків і споруд, навряд чи доцільне. З цього приводу можна висловити певні судження.

Так, з позиції функціональних задач і юридичного значення обов'язковий порядок нотаріального посвідчення відповідних угод ідентичний (у цій частині) системі обов'язкової державної реєстрації угод з нерухомим майном, яка повинна слугувати розв'язанню тих же завдань, що ставляться і перед обов'язковим нотаріальним посвідченням угод: перевірка законності вчинених угод, забезпечення їх публічної вірогідності і тощо.

Тобто мета, що могла б стати виправданням для введення обов'язкового нотаріального посвідчення угод із нерухомістю, цілком збігається з цілями, визначеними перед системою державної реєстрації.

Крім того, система державної реєстрації правочинів із нерухомим майном ніяк не може бути замінена обов'язковим нотаріальним посвідченням відповідних угод, оскільки лише система державної реєстрації забезпечує ведення єдиного державного реєстру всіх об'єктів нерухомості, що має надзвичайне значення для майнового обігу.

Те, що система державної реєстрації «не пов'язана з консультаційними функціями» і це передбачає необхідність залучення адвокатів, ніяк не може слугувати підставою для введення обов'язкового нотаріального посвідчення всіх угод з нерухомістю. Дійсно, відповідно до п. 106 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, на нотаріуса покладається обов'язок роз'яснення сторонам необхідності їх державної реєстрації у відповідних органах, роз'яснюється зміст ст. 296 ЦК України. Таким чином, якщо учасники майнового обігу побажають одержати консультаційну допомогу від нотаріуса, вони мають право передбачити для своєї угоди обов'язкову нотаріальну форму. Однак переважній більшості учасників угод з нерухомістю (наприклад, комерційним організаціям, органам влади і місцевого самоврядування, що має кваліфіковані юридичні служби), консультаційні послуги нотаріуса взагалі не потрібні. При цьому, як зазначили Л.К. Радзієвська та С.Г. Пасічник, за бажанням сторін нотаріально посвідчуються правочини, для яких законодавством не встановлено обов'язкової нотаріальної форми [179, с.111]. Законодавством не встановлено заборони нотаріально посвідчувати договори, обов'язковість посвідчення яких не встановлено законом і, на нашу думку, саме в цьому випадку необхідно волевиявлення сторін для нотаріального посвідчення господарського договору даного виду.

Важливим також є те, що переважною більшістю учасників договорів оренди є комерційні і некомерційні організації, органи влади і місцевого самоврядування, для яких обов'язкове нотаріальне посвідчення договорів оренди будинків і споруд буде пов'язане з додатковими тимчасовими і матеріальними витратами, оскільки нотаріальне посвідчення договору оренди є

досить вартісним – 0,01 % від орендних платежів на весь строк дії договору, який може бути навіть більшим 10-ти років, що вряд чи можна визнати виправданим та доцільним з економічної точки зору.

Такий спосіб запровадження обов'язкового нотаріального посвідчення договорів оренди нерухомості виправдовує суто інтереси нотаріуса. Необхідно відмітити, що Постановою Кабінету Міністрів від 29.10.03 р. № 1692 «Про затвердження зразка повідомлення про нотаріальне посвідчення договору оренди нерухомого майна», на нотаріуса покладається обов'язок повідомлення про нотаріальне посвідчення договорів оренди нерухомого майна шляхом надсилання до податкових органів за місцем проживання платників податків (орендодавцем) у день посвідчення таких договорів [35]. Однак, беручи до уваги, що, відповідно до Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.04 р. № 671, обов'язок реєстрації договорів оренди покладається на нотаріусів, функцію надсилання повідомлення до податкових органів за місцем проживання платників податків (орендодавців), на наш погляд, нотаріуси можуть виконувати також під час державної реєстрації правочину [33].

Слід погодитись із Л.А. Голомазовою, що державна реєстрація, яка є за своєю природі юридичним фактом, з яким пов'язане виникнення, змінення або припинення відповідного права, є єдиним і достатнім доказом приналежності особі зареєстрованого права [94, с. 97].

Так, державна реєстрація договору оренди є важливим чинником гарантування і захисту прав власників, що забезпечує офіційне визначення і юридичне закріплення державою прав юридичних осіб на нерухоме майно, у зв'язку з чим відсутність у господарському законодавстві спеціальних норм, які регулюють державну реєстрацію договору оренди з урахуванням особливостей діяльності суб'єктів господарювання, на практиці породжує чимало проблем.

Так, відносно процедури державної реєстрації договорів оренди, (а також щодо інших видів правочинів) із моменту її введення і до травня 2004 року

існувала повна невизначеність і тільки Постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.04 р. „Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів” визначено механізм реалізації фізичними та юридичними особами права на визнання державою правочинів, щодо яких передбачена державна реєстрація та встановлено порядок реєстрації вчинюваних щодо нерухомого майна правочинів, а також відомостей про змінення правочинів та їх припинення шляхом внесення відповідної інформації до Державного реєстру правочинів. Відповідно до п. 1 вищезгаданої Постанови, державна реєстрація правочинів здійснюється відповідно до вимог ЦК України шляхом внесення відповідної інформації до Державного реєстру правочинів. Це положення заслуговує на позитивну оцінку, адже в ньому відображене головне значення інституту державної реєстрації, яке вірно відзначив Є.О. Мічурін, значення державної реєстрації полягає в тому, щоб публічно довести, що договір мав місце бути, адже за чинної системи посвідчення правочинів про їх існування на момент укладення знають лише учасники та нотаріус, а під публічністю слід розуміти створення публічною владою механізму контролю, що виключає можливість зловживань учасників відносин [138, с. 67].

Заслуговує на увагу точка зору І. Завальної та О. Косенко, які вважають, що державна реєстрація договорів оренди забезпечує можливість відображення, так би мовити, як статичного, так і динамічного аспектів відносин власності. З одного боку, це полягає у збереженні відомостей у спеціальному реєстрі про дійсного власника нерухомого майна, з іншого – про подальші переходи прав на нерухомість [112, с. 6].

Отже, державну реєстрацію договору оренди нерухомості можна розглядати як одну з гарантій підвищення рівня захисту майнових прав сторін договору, а метою останньої є визначення державою існування між суб'єктами господарювання відносин щодо оренди визначеного об'єкта нерухомості. Тобто існування Державного реєстру правочинів надасть змогу уникнути порушень недобросовісного власника майна, а саме укласти договір оренди відносно

одного й того ж нерухомого майна двічі з різними орендарями, таким шляхом повторно здавши майно в оренду.

Привертає до себе особливу увагу строк договору оренди, при якому договір підлягає державній реєстрації та нотаріальному посвідченню. Так, нотаріальному посвідченню підлягають договори оренди, укладені строком на три роки і довше, а державній реєстрації - на термін не менше трьох років. Виникає питання, чим же викликане встановлення саме такого межового строку, яке його значення? Одразу виникає думка, що для договорів оренди, укладених на термін менше трьох років, не потрібні гарантії, які встановлює державна реєстрація правочинів. Яке значення цих договорів для суб'єктів господарювання? Викликає непорозуміння також встановлення саме трирічного терміну договору оренди: чому це не можуть бути договори, укладені на строк не менше п'яти років? Відповідей на означені питання в юридичній літературі та на практиці немає, однак, на нашу думку, це важливий момент. Спробуємо розглянути це питання.

Як відомо, державна реєстрація є одним із шляхів легалізації угоди. Мета останньої – визначення державою існування між суб'єктами господарювання відносин щодо оренди визначеного об'єкта нерухомості. Так, із урахуванням викладених положень можна дійти висновку про незначимість договорів оренди, укладених терміном до трьох років. В свою чергу, відсутність обов'язкової державної реєстрації договору оренди, укладеного на термін до трьох років, може породити чимало проблем на практиці.

Крім того, як доводить практика, з моменту введення в дію ГК України суб'єкти господарювання укладають договори оренди нерухомості на строк, що не перевищує трьох років, при цьому в договорі встановлюючи умову про можливості подальшого подовження строку його дії, що є можливим. Оскільки відповідно до ст. 17 Закону, строк договору оренди визначається за згодою сторін, у разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або змінення умов договору оренди протягом одного місяця після завершення терміну дії

договору, він вважається продовженим на такий же строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором.

Таким чином, укладаючи договір строком до трьох років і не заявляючи після закінчення строку дії про його розірвання, суб'єкти господарювання мають можливість укладання договору оренди на строк більше трьох років, при цьому уникаючи необхідності його нотаріального посвідчення і державної реєстрації, що передбачає відсутність обтяження права власності на цей об'єкт нерухомості та можливість його продажу (приватизації) або здачі в оренду іншому суб'єктові господарювання.

Правило про державну реєстрацію договорів оренди укладених на термін більше трьох років, може бути сприятливим для несумлінних орендодавців, але є несприятливим для осіб, що бажають придбати або взяти в довгострокову оренду будинок або споруду. Так, останні позбавлені можливості створювати в орендованому ними приміщенні необхідні умови для здійснення своєї господарської діяльності, оскільки існує загроза відмови орендодавця в пролонгації договору оренди після спливу трьох років. У той же час, суб'єкти господарювання, що мають намір придбати у власність (приватизувати) державне або комунальне нерухоме майно або взяти його в оренду, повинні мати повну інформацію про те, які обмеження існують у відношенні цього майна, що своєю чергою, повинно міститися в державному реєстрі правочинів.

На думку Р. Соколової, такий шлях вирішення питань щодо уникнення нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору оренди не завжди влаштовує орендарів, зацікавлених у довгостроковій оренді приміщення котрі бажають виключити можливість розірвання договору по спливу трьох років [189, с.8].

Таким чином, відсутність обов'язкової державної реєстрації договору оренди, укладеного на строк до трьох років, може породити чимало проблем на практиці для суб'єктів господарювання та завдати останнім значних збитків.

Позиція законодавця щодо форми договору оренди є взагалі неконструктивною. Так, Законом України від 17.01.06 р. № 3352-IV «Про внесення змін до статті 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» ставку держмита за нотаріальне посвідчення договору оренди нерухомого майна змінено з 1 % до 0,01 % суми договору, але не менше 5 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і не більше 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [22]. Відповідні зміни заслуговують на увагу, оскільки держмито в розмірі 1 % від суми орендних платежів за весь строк оренди було невиправдано великим, що слід визнати перешкодою для покращення інвестиційного клімату України та однією з причин уникнення необхідності нотаріального посвідчення договорів. Однак, звернемо увагу на дату прийняття вищенаведеного закону та ст. 1 Закону України «Про систему оподаткування», відповідно до якої «зміни і доповнення до цього Закону, інших законів України про оподаткування стосовно надання пільг, зміни податків, зборів (обов'язкових платежів), механізму їх сплати вносяться до цього Закону, інших законів України про оподаткування не пізніше, ніж за шість місяців до початку нового бюджетного року і набувають чинності з початку нового бюджетного року» [8], а також п. 3 ст. 27 Бюджетного кодексу України, яким визначено, що «Закони України, які впливають на формування доходної чи видаткової частини бюджетів, повинні бути офіційно оприлюднені до 15 серпня року, що передує плановому. В іншому разі норми відповідних законів, що впливають на формування доходної та/або видаткової частини бюджетів, застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, наступного за плановим» [2] - цей закон набуває чинності з 1 січня 2007 року.

Незважаючи на це, Законом України від 20.12.06 р. № 501-V «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору найму будівлі» [25] до трьох років продовжений термін дії договору найму, який є підставою для його державної

реєстрації та нотаріального посвідчення. У пояснювальній записці до законопроекту цього закону визначено наступне: як правило основна кількість суб'єктів господарювання оформляє договори оренди у приватних нотаріусів, через надмірну завантаженість державних нотаріусів. Тобто при оформленні договорів найму заробляє приватний нотаріус, тому що від сплати 1% за посвідчення договорів оренди державний нотаріус віддає 100 % держмита до бюджету України, приватний же сплачує податки, а решту залишає собі як підприємець. Вищезазначений підхід жодним чином не стимулює розвиток підприємництва в Україні та не зацікавлює інвесторів. Отже, нотаріальне посвідчення договору, укладеного на термін більше одного року "виливається" орендарю в додаткову суму (1% від суми орендних платежів за весь термін дії договору) [176].

Як же можна 20 грудня 2006 року приймати закон щодо збільшення терміну дії договору найму, який є підставою для його державної реєстрації та нотаріального посвідчення через значну вартість державного мита, який підлягає сплаті в разі його нотаріального посвідчення, якщо в законодавчому порядку з 1 січня 2007 року цей розмір зменшено майже в 100 разів? Логіка законодавця в цьому випадку взагалі відсутня. Оскільки разом зі збільшення строку нотаріального посвідчення договорів не зрозуміло з яких підстав було збільшено й срок державної реєстрації договорів оренди, вважаємо, що у законодавця взагалі відсутнє уявлення про правове значення державної реєстрації правочинів (за прийняття цього закону проголосувало 372 депутати Верховної Ради України, проти- 0, утрим.- 2, не гол.- 71).

Відносно державної реєстрації договорів оренди нерухомого майна слід звернути увагу на ще один важливий момент. Так, відповідно до Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, обов'язок реєстрації договорів, в тому числі оренди, покладається на нотаріусів.

Згідно з п. 1.2 Інструкції про ведення державного реєстру правочинів, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 18.08.04 р. № 85/5 та



zareestrovanoї v Mīnisterstvī yustīcīī Ukraїni 18.08.04 p. za № 1022/9621 [45], pp. 6, 10 Timchasovogo porjadku derzavnoї reestracīī pravochiniv, derzavna reestracīya pravochinu zdīysnuється reestratorem shlyahom vnesennya vīdповіdnoї іnformacīī do Derzavного reestru pravochiniv odnochasno z yogo notariāl'nim posvidchen'nyam. Pro vnesennya zapysu do Derzavного reestru pravochiniv reestratore vidae kozhnīy osobī, yka otrimala primirnik pravochinu, abo upovnovazhenim nimi osobam, vityag iz Derzavного reestru.

Vrahovuyuchi nashu dumku, sho notariāl'ne posvidchen'nya dogovoru orendi, ukkladenogo na strok bīl'she tryoh rokiv ne є doцil'nim, oskil'ky meta, sho mogla b sluguvati vipravdann'nyam dlya zaprovadzhennya obov'yazkovogo notariāl'nogo posvidchen'nya ugod iz nerukhomіst'yu, цil'kom zbіgaється z цil'yami, viznachеними sistemoю derzavnoї reestracīī, vvazhamo, sho obov'yazok derzavnoї reestracīī notariusi mayut' mozhlivіst' vikonuvati y samostіynno, tobo odnochasno z notariāl'nim posvidchen'nyam pravochinu. Pri ц'omu vikonuyuchi zakrіplenu Postanovoyu Kabinetu Mīnistriv vīd 29.10.03 p. № 1692 funkцiю nadsilannya povіdomlennya pro ukkladennya dogovoru orendi nerukhomogo mayna do podatkovih organiv za mіscem prozhivannya platnikiv podatkov (orendodavciv).

Odnaк iz ц'ogo privodu mozhna visloviti y іnshu dumku. Tak, p. 24 Timchasovogo porjadku derzavnoї reestracīī pravochiniv vstanovlyuє, sho koшти, yki nadhod'yat za vnesennya zapysu do Reestru, zarahovuyut'sya na rakhunok admīnistratora Reestru і sp'yamovuyut'sya vīklyuchno na zabezpechennya yogo veden'nya. Oskil'ky admīnistratorem Reestru є derzavne pіdprіemstvo „Іnformacіynnyy centr” Mīnisterstva yustīcīī Ukraїni (p. 2 Timchasovogo porjadku derzavnoї reestracīī pravochiniv), vīnikaє dumka: yksho koшти za цю reestracію zarahovuyut'sya na rakhunok admīnistratora Reestru, to same na n'yogo slіd poklasti obov'yazok reestracīī pravochiniv. Pri ц'omu, otrimuyuchi vsі koшти za oznachenu reestracію, admīnistratovі Reestru bude nevažko prīznachiti dlya vikonannya цiєї funkцiї posadovu osobu – reestratora. Takim чинom, znikne vstanovlena p. 2 Timchasovogo porjadku derzavnoї reestracīī

правочинів необхідність укладення між адміністратором реєстру та нотаріусом договору про користування реєстром.

Необхідно звернути увагу на ще один суттєвий недолік Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів. Так, відповідно до п. 6 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, нотаріуси, які не мають доступу до єдиної комп'ютерної бази даних Реєстру, в день посвідчення правочину надсилають один його примірник реєстратору, який у день отримання примірника вносить відповідний запис до Реєстру. Напевно, законодавець у цьому випадку має на увазі реєстратора, тобто нотаріуса, який має доступ до єдиної комп'ютерної бази даних Реєстру. Однак, постає питання: якщо закон припускає відсутність у нотаріуса доступу до єдиної комп'ютерної бази даних Реєстру, яким чином вони перевірятимуть при посвідченні договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомості наявність прав обтяження цих об'єктів та надавати сторонам договору витяг із реєстру правочинів? Все це ще раз підкреслює недоцільність покладення на нотаріуса обов'язку державної реєстрації правочинів або можливість відсутності в нотаріуса права користування Реєстром. Звертаючи увагу на чинну систему реєстрації прав на нерухоме майно в Україні, а саме те, що реєстрацію прав на земельні ділянки здійснюють органи із земельних ресурсів, реєстрацію прав власності на нерухоме майно, що знаходиться на земельних ділянках, проводять бюро технічної інвентаризації, а реєстрацію заборон та арештів на відчуження, іпотеку нерухомого майна – нотаріуси - доцільно після законодавчого скасування нотаріального посвідчення договорів оренди, укладених на термін більше трьох років, покласти на державне підприємство „Інформаційний центр” Міністерства юстиції функцію державної реєстрації правочинів. Важливо наголосити, що пропонуваній порядок реєстрації правочинів зробить реєстрацію більш мобільною, чим у нотаріуса, тому що останній, крім реєстраційної функції, має безліч інших обов'язків, а державне підприємство „Інформаційний центр” Міністерства юстиції з урахуванням отримання коштів

за проведення реєстрації є можливість увести кадри спеціалістів на посаду реєстраторів.

Заслуговує на увагу думка Є.О. Мічуріна, який зазначає, що нотаріальна форма забезпечує правочинам законність, доводить його зміст та свободу волевиявлення учасників у разі спору. Так, оскільки нотаріус фіксує дату вчинення правочинну в реєстрі, то його вчинення “заднім числом” є практично неможливим [138, с. 27]. Однак із цього приводу слід зазначити, що державна реєстрація договору оренди теж виключає можливість укласти договір “заднім числом” у разі внесення відповідних відомостей до Реєстру. А дублювання цілей через нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію угод не є доцільним.

Отже, з метою захисту прав орендарів на орендоване ними приміщення, а також з метою запобігання зловживанням орендодавців своїм правом власності на орендоване майно, на наш погляд, було б доцільним законодавчо закріпити обов'язкову державну реєстрацію договору оренди незалежно від терміну його дії, при цьому виключивши обов'язкове нотаріальне посвідчення договору оренди на підставі вищевикладеного.

Так, у юридичній літературі існує думка, що реєстрація короткострокових договорів оренди є недоцільною, тому що може виявитися, що термін реєстрації договору перевищує термін самої оренди, а це позбавляє реєстрацію будь-якого практичного значення [106, с. 115]. З такою думкою важко погодитись, оскільки навряд чи державна реєстрація договору займе до трьох років. Після створення дієвого механізму державної реєстрації правочинів, вважаємо, державна реєстрація договорів займе не більше місяця, а укладення суб'єктами господарювання договорів оренди державного та комунального нерухомого майна строком на 1-2 місяця взагалі суперечить меті оренди.

Отже, загальних цивільно-правових норм про найм недостатньо для регулювання орендних майнових відносин у сфері господарювання. Причиною

цього є те, що ці та інші фактори визначають специфіку орендних відносин у цій сфері, мають свої особливості стосовно об'єктів, строку оренди, інших суттєвих умов договору оренди. Тому слід визнати правильною позицію розробників ГК України, які приділили належну увагу орендним відносинам та присвятили їм окрему главу в ГК України. Отже, на підставі проведеного аналізу пропонується закріпити в ГК України спеціальну норму, яка закріплює форму договору оренди нерухомого майна.

При цьому, ми переконані, доцільним є скасування обов'язковості нотаріального посвідчення договорів оренди нерухомого майна.

Разом із тим, доцільно закріпити в законодавстві вимогу щодо обов'язкової державної реєстрації договорів оренди нерухомого майна незалежно від терміну їх дії, що обумовлено тим, що така реєстрація, згідно зі ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, є публічною, що передбачає надання інформації про зареєстровані речові права та їх обмеження в порядку, встановленому законом, іншим особам. Це має забезпечувати, зокрема, захист прав осіб, які уклали договір оренди, а також інших осіб, які, наприклад, бажають придбати відповідне нерухоме майно у власність.

## **2.2. Істотні умови, права та обов'язки сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна**

Складність та багатогранність орендних правовідносин у сфері господарювання, разом із недосконалістю правових норм породжує безліч науково-практичних проблем, для вирішення яких виникає необхідність ретельного аналізу змісту правовідносин у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна.

Орендні правовідносини виникають на підставі договору та можуть вважатися дійсними лише у випадку дотримання сторонами всіх його істотних умов.

Важливою умовою існування ринкової економіки є свобода договору, але в її умовах свобода господарського договору, який є важливою формою реалізації господарської діяльності, не може бути абсолютною. Як вірно зазначає В. Луць, свобода договору існує в межах чинних нормативних актів, звичаїв ділового обігу, а дії сторін мають ґрунтуватися на засадах розумності, добросовісності та справедливості [124, с.8]. Так, чинне законодавство України обмежує свободу договору в сфері господарювання – переважним чином, це полягає в обмеженні можливості визначення сторонами змісту договору.

О.А. Беяневич, безумовно, права в тому, що виконання суб'єктами встановлених законом позитивних зобов'язань, що обмежують їх договірну свободу, повинно бути спрямоване, зрештою, на досягнення такого економічного суспільного порядку, який забезпечить кожному члену суспільства належні умови існування, й лише після цього – максимально допустиму індивідуальну свободу [76, с. 11].

В дореволюційній правовій літературі відмічалось, що договірна свобода не може бути обмеженою, але межі цієї свободи в нормальних умовах ринкових відносин повинні бути юридично окреслюватися навіть в загальних рисах [153, с.243]. На наш погляд, це є слушним за ринкових відносин, оскільки в цих умовах свобода договору повинна юридично визначатися з метою захисту прав та інтересів обох сторін угоди.

Змісту господарського договору оренди державної та комунальної нерухомості, який у реальній економіці є надто складним, законодавець надав важливе значення та спеціально визначив його істотні умови, тобто ті, що мають юридичне значення та впливають на формування й суть правовідносин, які виникають із цього договору.

Слід зазначити, що деякі вчені вважають, що змістом договору є права та обов'язки сторін у зобов'язанні, яке виникає з договору [188, с. 407; 102, с. 362; 103, с. 163]. Разом з тим, існує думка, що зміст договору – це умови, на яких укладається угода [85, с. 295; 132, с. 33; 133, с. 29]. На наш погляд, друга думка є більш вірною, оскільки в повній мірі відбиває сутність змісту договору оренди.

Законодавче закріплення істотних умов договору, тобто його змісту, бере свій початок ще з часів законодавства країн СРСР. Так, відповідно до ст. 7 Закону СРСР „Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду”, у договорі оренди слід передбачити: склад і вартість майна, що передається в оренду, розмір орендної плати, строки оренди, розподіл обов'язків сторін щодо повного відновлення й ремонту орендованого майна, обов'язок орендодавця надати орендареві майно в стані, який відповідає умовам договору, обов'язок орендаря користуватись майном відповідно до умов договору, вносити орендну плату і повернути майно після припинення договору орендодавцеві в стані, обумовленому договором.

Відповідно до ст. 10 Закону, істотними умовами договору оренди є об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Розглядаючи положення щодо істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, слід мати на увазі, що значення цих умов, як і всякого нововведення, є спірним. На нашу думку, в сучасних умовах господарювання встановлення істотних умов є корисним, оскільки сприяє більш

чіткій організації суб'єктами господарювання своєї діяльності та мінімізує можливість його подальшого оспорювання однією зі сторін договору. При цьому не можна не погодитись із думкою О.А. Беляневич, яка вважає, що встановлення ГК України обов'язковості узгодження сторонами визначених їм істотних умов договору свідчить про бажання законодавця запропонувати таку єдину схему змісту договору, яка сприяла б стабільності та визначеності договірних зв'язків у сфері господарювання [145, с. 310].

В юридичній літературі можна зустріти позицію, відповідно до якої перелік істотних умов договору оренди, закріплений у Законі, є дуже обтяжливим: на практиці не так уж необхідні такі істотні умови, як визначення об'єкта оренди та орендної плати з урахуванням індексації, порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. При цьому пропонується вихід із цієї ситуації, а саме визначенням вищезазначених умов у договорі таким чином:

- індексація орендної плати провадиться лише у випадку, якщо індекс споживчих цін за попередній календарний рік буде дорівнюватися 66 %;
- амортизаційні відрахування використовуються орендодавцем на власний розсуд;
- відновлення орендованого майна провадиться за допомогою поточних ремонтів (за рахунок орендаря в міру необхідності) та капітальних ремонтів (за рахунок орендодавця не рідше 1 разу в 20 років);
- майно повертається негайно після закінчення строку договору і викупу не підлягає [136, с. 1,7].

Справедливості заради слід визнати, що цей вихід з досліджуваної ситуації є досить цікавим. Однак, на наш погляд, запропоноване вирішення проблеми може бути застосоване лише до короткострокових договорів або до договорів, об'єктом яких є майно, що не представляє значної цінності для суб'єктів господарювання (що є вкрай рідким явищем).

Ми вважаємо, що дійсно, перелік істотних умов договору оренди, встановлений ст. 10 Закону є занадто обтяжливим, що не має сенсу та значно обмежує свободу господарського договору. У зв'язку з тим, що доцільність переліку істотних умов, встановлених Законом є надто сумнівною, для підтвердження цього висновку розглянемо більш детально істотні умови, закріплені стосовно договору оренди державного та комунального нерухомого майна в Законі.

*1. Об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації)* визначений законодавцем як основний з-поміж усіх істотних умов господарського договору оренди. Це є зрозумілим, оскільки саме з метою використання в господарській діяльності об'єкта оренди суб'єкти господарювання укладають договір оренди нерухомості.

Майно, що здається в оренду, характеризується тим, що воно є неспоживчою річчю та відзначається індивідуальними ознаками.

Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону, об'єктом оренди можуть бути:

- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, ділянок).
- грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець надає орендареві на умовах кредиту за ставкою рефінансування Національного банку України, а інші оборотні матеріальні засоби викуповуються орендарем. Порядок викупу оборотних матеріальних засобів та використання грошових коштів, одержаних від їх викупу, а також грошових коштів, наданих орендареві на умовах кредиту, відповідно до цієї статті, визначаються Кабінетом Міністрів України;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).



На сучасному етапі розвитку сфери господарювання спостерігається тенденція до збільшення кількості договорів оренди нерухомого майна, адже без використання нерухомого майна здійснення господарської діяльності є неможливим, оскільки саме в будівлях, спорудах, приміщеннях знаходяться офіси, торговельні або складські бази суб'єктів господарювання.

Дослідження договірно-правового регулювання оренди саме цього об'єкта обумовлене й інтересами економічного розвитку держави, зокрема, на пильну увагу в цьому аспекті заслуговує нерухоме майно державної та комунальної форм власності. Більшість висновків такого дослідження може мати значення й для правового регулювання оренди інших об'єктів, визначених у ст. 4 Закону.

Закон та ГК України виділяють будівлі, споруди, приміщення як види нерухомого майна. В чому ж полягає різниця між будівлею, спорудою, приміщенням? Відповіді на це питання ні Закон, ні ГК України не дає.

Л.О. Єсіпова надає наступну юридичну дефініцію будівель та споруд: будівля (капітальна споруда) – будь-який штучно збудований на земельній ділянці чи під нею (під землею) самостійний об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою, використовується (або може використовуватися) за цільовим призначенням та переміщення якого є неможливим без його знецінення та змінення його призначення [226, с. 545]. На думку А.А. Іванова, будівля слугує для постійного перебування в ній людей із метою роботи або проживання; споруда призначається для технічних цілей, люди там перебувають лише тимчасово [104, с. 185]. Поряд із будівлями та спорудами, законодавець виділяє приміщення. Як справедливо зазначає І.В. Борщевський, приміщення як самостійний об'єкт цивільних прав є продуктом розвитку економічних відносин [84, с. 44].

Ч. 2.ст. 4 Закону закріплює перелік об'єктів, які не можуть бути об'єктами оренди, серед яких визначено об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації, відповідно до ч. 2 ст.

5 Закону України «Про приватизацію державного майна», а також об'єкти, включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затвердженого Законом України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації», які випускають підакцизну продукцію, крім цілісних майнових комплексів, які випускають підакцизну продукцію, переданих в оренду до набуття чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 29 червня 2004 року.

Ознайомлення з ч. 2 ст. 5 Закону України «Про приватизацію державного майна», якою закріплено перелік об'єктів, що мають загальнодержавне значення, не викликає непорозуміннь щодо заборони здавання в оренду зазначених у ньому об'єктів, за винятком такого об'єкта, як майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

До майна органів виконавчої влади, зокрема, належить майно Державного комітету статистики України та його територіальних органів, обласних, районних, районних в Автономній Республіці Крим, Київської та Севастопольської міської, районних у цих містах державних адміністрацій, Державної податкової адміністрації України, Національної ради України з питань телебачення й радіомовлення та ін.

Як свідчить практика, в приміщеннях органів виконавчої влади є невеликі вільні площі, якими цікавляться підприємці, наприклад, площі для розміщення ксерокопіювального апарата, автомата для продажу карток поповнення рахунків мобільного телефону або чаю (кави), для розміщення точок продажу канцелярських товарів. Однак, враховуючи, що здавання в оренду таких площ законодавством заборонене, Регіональні відділення Фонду державного майна України відмовляють у задоволенні таких заявок.

Поряд з тим, проблема ефективності використання майна органів виконавчої влади існує, підтвердженням чого може слугувати п. 21 Постанови Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо залучення додаткових

надходжень до бюджету та підвищення ефективності витрачання бюджетних коштів для забезпечення фінансування соціальних виплат населенню» від 31.08.96 р. № 1033, відповідно до якого бюджетним установам і організаціям необхідно забезпечити ефективне використання приміщень, що перебувають на їх балансі, передбачивши здавання в оренду вільних приміщень. Міністерствам і відомствам, що мають у підпорядкуванні бюджетні установи та організації, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській і Севастопольській міським державним адміністраціям подати Міністерству фінансів інформацію про вжиті заходи щодо підвищення ефективності використання приміщень бюджетними установами і організаціями до 25 вересня 1996 року. Встановити, що прибутки від оренди приміщень бюджетних установ і закладів, які залишаються в їх розпорядженні, спрямовуються на погашення заборгованості по заробітній платі працівників їх установ і закладів, а за відсутності заборгованості по заробітній платі - на оплату за житлово-комунальні послуги [31].

Більше того, ефективності використання майна органів виконавчої влади сприяло би проведення орендарями поточних (капітальних) ремонтів об'єктів оренди, що має відповідне значення.

Вважаємо, що забезпеченню ефективного використання державного нерухомого майна, яке належить до сфери управління органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування шляхом дозволу здавання в оренду їх вільних площ, сприятиме запропоноване виключення з переліку об'єктів, які не можуть бути об'єктами оренди, нерухомого майна органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Слід звернути увагу на вимогу законодавця про визначення в господарському договорі оренди нерухомості вартості майна з урахуванням її індексації. Так, оцінка об'єкта оренди, який є майном державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, яке належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, проводиться на

підставі Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 р. № 629 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 02.01.03 р. № 3) [28]. На наш погляд, законодавче закріплення вимоги щодо обов'язкового визначення вартості майна є дуже слушним, оскільки відображає стан об'єкта оренди в момент укладення угоди та може мати значення в разі виникнення спору щодо вартості поліпшення майна.

## *2. Орендна плата з урахуванням її індексації.*

Приймаючи до уваги легальне визначення договору оренди, а саме: за договором оренди орендодавець передає орендару за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності - умови про орендну плату і строк оренди, безумовно, відносять до істотних.

Значення орендної плати як істотної умови договору оренди усвідомлюється вже з того, що законодавець приділив їй окрему статтю в Законі та ГК України. Крім того, як доводить практика господарсько-правових орендних відносин, найбільша кількість спорів виникає саме через несплату, або несплату у визначеному розмірі орендної плати, а вже при розгляді цих справ договори оренди визнаються недійсними або неукладеними, оскільки може виявитися, що при укладанні договору сторонами не досягнуто в повному обсязі згоди по орендній платі.

Відповідно до ч. 1 ст. 286 ГК України, орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

З метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду державного та комунального нерухомого майна, Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. N 786 затверджено Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна, яка чітко визначає орендні ставки за використання державного майна залежно від сфери діяльності орендаря. Водночас, п. 2 закріплює положення,

відповідно до якого в разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення [29]. Як свідчить практика, основним критерієм визначення переможця є максимальний розмір орендної плати за обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу. Тобто слід відзначити значення вищенаведеної Методики лише щодо визначення мінімального розміру орендної плати.

Цікавим є положення ч.2 ст. 21 Закону, відповідно до якої розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, установлених законодавчими актами України.

Інших випадків, встановлених законодавчими актами України стосується ч. 2 ст. 286 ГК України, відповідно до якої орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта нерухомості.

Законодавче закріплення права однієї зі сторін вимагати зменшення орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, погіршився стан об'єкта, на нашу думку, є доцільним, оскільки може розглядатися як альтернатива капітальному або поточному ремонту.

Застосування ч. 2 ст. 286 ГК України, викликає низку питань. А через які такі обставини, за які не відповідає орендар, можуть змінитися передбачені договором умови господарювання? Відповіді на це питання чинне законодавство не дає. На нашу думку, умови господарювання становлять усі обставини, за яких суб'єкт господарювання здійснює свою господарську діяльність – у цьому випадку користується майном відповідно до договору оренди, йдеться про чинне законодавство, природні умови, політичні та ринкові умови.

Відповідно до Роз'яснення президії Вищого арбітражного суду України

від 25.05.00 р. № 02-5/237, до таких обставин можна віднести змінення кон'юнктури на ринку товарів, послуг, робіт, вину орендодавця, вплив непереборної сили, природні властивості майна, зміни в податковій політиці, зміни в рівні попиту на товари, роботи та послуги [65].

Звернемо увагу на конструкцію зазначеної норми: так «орендар *має право* вимагати зменшення розміру орендної плати..». Нагадаємо, що право – це встановлена державою міра можливої поведінки, що дозволяє обирати визначений вид поведінки, а обов'язок – це встановлена державою необхідність, що зумовлює визначену міру поведінки, за невиконання якої встановлена відповідальність [231, с. 246].

Таким чином, оскільки ч. 2 ст. 286 ГК України закріплює тільки *право орендаря* вимагати зменшення орендної плати, а не *обов'язок орендодавця* зменшити розмір орендної плати за вимогою орендаря, ця норма ні до чого не зобов'язує орендодавця, тобто у випадку змінення передбачених договором умов господарювання погіршення стану об'єкта оренди та вимогою орендаря зменшити розмір орендної плати це питання буде вирішуватися відповідно до ч. 1 ст. 21 Закону, тобто за погодженням сторін або в судовому порядку, оскільки законодавством прямо не передбачене зменшення орендної плати у випадку погіршення стану об'єкта оренди. На наш погляд, значення існування цієї норми є досить спірним, але заслуговує на увагу.

Законодавець надає суб'єктам господарювання свободу вибору форми орендної плати. Так, відповідно до ч. 3 ст. 286 ГК України, орендна плата встановлюється в грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватись у натуральній або грошово-натуральній формі.

В юридичній літературі можна зустріти висловлення про непорозуміння практиками, яку саме специфіку передбачає ГК України, і як саме вона має залежати від виробничої діяльності. При цьому Б. Швець особливої проблеми в цьому не вбачає, але вважає, що невизначеність, як відомо, ще нікому життя не

полегшувала [228, с. 32]. На думку В.С. Щербини, натуральною формою розрахунків за орендну плату є розрахунки виготовленою продукцією, роботами та послугами, у результаті чого стає зрозумілим, що, вказуючи на специфіку виробничої діяльності орендаря, він мав на увазі діяльність орендаря по виготовлення продукції, надання послуг або виконання робіт, які він здійснює в орендованому приміщенні, як правило це виробничі приміщення [145, с. 441].

Підводячи висновок викладеного, можна констатувати, що чинним господарським законодавством передбачена можливість встановлення орендної плати за все орендоване майно загалом або окремо за кожною з його складових частин у вигляді:

- визначених у твердій грошовій сумі платежів, внесених періодично або одноразово;
- встановленої частки отриманих у результаті використання орендованого майна продукції, плодів або прибутків;
- надання орендарем визначених послуг;
- передавання орендарем орендодавцеві обумовленої договором речі у власність або в оренду;
- покладання на орендаря обумовлених договором витрат на поліпшення орендованого майна.

На наш погляд, наведене в ч. 1 ст. 286 ГК України визначення орендної плати є вельми абстрактним та допускає непорозуміння. Отже, не зовсім зрозуміло, чи входять у даний платіж видатки з утримування об'єкта оренди; це вся сума, що платить орендодавець за користування приміщенням? Непорозуміння з приводу того, чи включає в себе орендна плата комунальні платежі, є досить розповсюдженими.

Орендар, як правило, бажає скоротити такого роду видатки, оскільки це відбивається на розмірі орендної плати, а орендодавець розширює це поняття, тому що це дає йому можливість здійснювати непередбачені витрати (особливо

аварійні) не за свій рахунок. При цьому, відповідно до ст. 797 ЦК України, орендна плата, що стягується орендодавцем будинку, іншій капітальній споруди або їх окремої частини, складається з плати за користування майном і плати за користування земельною ділянкою. Незважаючи на те, що в законі та ГК України таке положення не передбачене, у цьому випадку на підставі п. 6 ст. 283 ГК України необхідно керуватися ЦК України.

До видатків на утримання орендованого майна віднесені комунальні платежі, видатки на збирання й вивезення сміття, забезпечення приміщень обов'язковою пожежною й охоронною сигналізація, видатки на телекомунікації. Тому доцільно докладно відображати в договорі, які видатки ким саме оплачуються та в який строк.

ВАСУ в Листі від 07.03.96 р. № 01-8/106 визначив, що поняття "комунальних платежів" не містить у собі такий вид послуги, як ремонт і обслуговування ліфтів [58]. У зв'язку з цим в інтересах орендодавця до договірною регулювання взаємовідносин з орендарями підходити таким чином, щоб забезпечити собі подальшу можливість відшкодувати власні витрати з утримування й обслуговування приміщень за рахунок одержуваних ним орендних платежів.

На підтвердження цього варто навести наступний приклад із практики. Так, Рішенням Господарського суду Донецької області від 02.02.2004 р. у справі № 12/520 було відмовлено в задоволенні позову в частині стягнення заборгованості за комунальні послуги, оскільки зобов'язання по сплаті за комунальні та інші послуги виникли у відповідача на підставі договору оренди, але в самому договорі не вказано строк та порядок сплати за ці послуги. Відповідно до ст. 165 ЦК УРСР, якщо в договорі не визначено строків виконання зобов'язання, воно повинно бути виконано боржником у семиденний строк із дня пред'явлення вимоги кредитором. Позивач не довів суду, що він звертався до відповідача з вимогою по сплаті комунальних та інших послуг. Крім того, суд вважає, що позивач не довів, що ним дійсно були надані ці



послуги, а також не підтвердив, що їх вартість визначена з урахуванням вимог, передбачених договором [201].

Як слід розуміти з чинного законодавства, несплата комунальних платежів у жодному разі не може бути підставою для розірвання договору оренди, отже, це є підставою лише для стягнення заборгованості. Однак є підстави констатувати, що визначення порядку та строків оплати комунальних платежів за об'єкт оренди є не менш суттєвим, ніж визначення порядку та строку оплати орендної плати, оскільки також зачіпає майнові інтереси сторін, а з урахуванням наявних тарифних ставок за комунальні платежі їх розмір може бути досить значним. З урахуванням наведеного, на наш погляд, порядок та строк оплати комунальних платежів мають бути закріплені як одна з істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

*3. Строк, на який укладається договір оренди державного та комунального нерухомого майна.*

Строк господарського договору оренди є одним із найбільш значущих істотних умов договору оренди. Строком дії договору є період часу, на який встановлюється господарський договірний зв'язок між сторонами і протягом якого договір підлягає виконанню в повному обсязі.

Відповідно до ч. 4 ст. 284 ГК України, строк договору оренди визначається за погодженням сторін.

Відповідно до ч. 1 ст. 17 Закону, термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

При цьому, ч. 1 ст. 17 Закону в такої редакції існує тільки з 15.12.2009 р., що не дає можливості роботи висновки про її доцільність та практику застосування.

Проте, на наш погляд, виходячи з принципу свободи підприємницької діяльності, норма ч. 4 ст. 284 ГК України, є більш слушною та повною мірою сприятиме розвитку господарської діяльності сторін договору оренди, оскільки

не обмежує їх встановленням у договорі оренди визначеного законом граничного строку договору, а дає можливість визначати в договорі оренди необхідний для них строк його дії виходячи, переважним чином, із власних потреб, характеру об'єкта оренди, специфіки господарської діяльності.

На думку М.В. Мороз, встановлення в законодавстві мінімального строку договору оренди є доцільним, тому що встановлення недовготривалого строку оренди майна державних підприємств створює для орендаря несприятливе з соціально-економічної точки зору становище: останній позбувається впевненості в тому, що він встигне впродовж тривалості договору повернути здійснені ним витрати на орендоване майно – отже, орендар не робитиме таких затрат, внаслідок чого ефективність використання орендованого майна знизиться [142, с.111].

В.В. Мусієнко висловлює іншу точку зору, вважаючи, що встановлення мінімального строку оренди призведе до зменшення можливостей найбільш раціонального використання майна [143, с. 83].

Вважаємо, що слід погодитись з позицією В.В. Мусієнка, оскільки таке обмеження не має сенсу.

#### *4. Порядок використання амортизаційних відрахувань.*

Порядок використання амортизаційних відрахувань як одна з істотних умов договору оренди заслуговує не особливу увагу. З яких міркувань законодавцем ця умова договору оренди визначена як істотна? Відповідаючи на це питання, необхідно визначити, що являють собою амортизаційні відрахування. Так, у теорії та практиці під амортизаційними відрахуваннями розуміють поступове віднесення витрат на їх придбання, виготовлення або поліпшення, на зменшення скоригованого прибутку платника податку в межах норм амортизаційних відрахувань, установлених цією статтею. Амортизаційні відрахування проводяться до досягнення залишковою вартістю нематеріального активу нульового значення ст. 8.1.1. Закону України “Про оподаткування прибутку підприємств” [14]. Отже, амортизаційні відрахування

передбачають відшкодування вартості основних фондів, що поступово зменшується в процесі їх експлуатації, тобто їх відновлення.

На підставі п. 3 ст. 23 Закону амортизаційні відрахування на орендовані будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідно до п. 4.1. Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

Отже, Закон містить імперативне визначення використання амортизаційних відрахувань – амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів (саме це положення знайшло відображення в Типовому договорі). Не закріплюючи можливості визначення іншого призначення амортизаційних відрахувань, не зрозуміло, з яких міркувань законодавець закріплює цю умову як істотну? Яка необхідність закріплення в договорах положень, які містяться в нормативно-правових актах? Визначення порядку використання амортизаційних відрахувань знайшло вдале відображення у Законі, адже за його дотримання суб'єктами господарювання мета амортизаційних відрахувань, визначена у Законі України «Про оподаткування прибутку підприємств», буде досягнуто в повному обсязі. На підставі викладеного, визначення цієї умови як істотної не має сенсу, у зв'язку з чим цю умову доцільно виключити з переліку істотних умов.

##### *5. Відновлення орендованого майна та умови його повернення.*

Відповідно до ч. 1 ст. 27 Закону, в разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження, банкрутства

орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

Усвідомлюючи зміст наведеної статті Закону, закріплення істотної умови щодо умов повернення об'єкта оренди є зрозумілим та заслуговує на позитивну оцінку, оскільки доцільність надання сторонам права визначати строк та порядок повернення об'єкта оренди не викликає сумніву.

Закріплення в ГК України такої істотної умови договору, як відновлення орендованого майна, є дещо дискусійним. Як справедливо відзначає В.В. Мусієнко, Законом не визначено, що слід розуміти під відновленням орендованого майна. Автор стверджує, що більш доцільно буде до істотних умов договору оренди віднести не відновлення орендованого майна, а визначення зобов'язаної особи, яка здійснюватиме капітальний та поточний ремонт [143, с. 85-86].

Вважаємо, що з позицією В.В. Мусієнко можна погодитись лише частково, оскільки в результаті наукового осмислення цього поняття, на наш погляд, під умовами відновлення, крім обов'язку здійснення капітального й поточного ремонтів, слід мати на увазі також обов'язок усунення погіршення речі, що сталося з вини орендаря або форс-мажорних обставин.

Як вбачається з п. 4.3. Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, відновлення орендованого майна здійснюється орендарем шляхом виконання певних обов'язків:

- забезпечення збереження орендованого майна, запобігання його пошкодженню і псуванню, утримання в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримання орендованого майна в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювання заходів протипожежної безпеки;

- своєчасне здійснювання за власний рахунок капітального, поточного та інших видів ремонтів орендованого майна. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень;
- проведення за згодою орендодавця заміни, реконструкції, розширення, технічного переозброєння орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.

Отже, органи державної влади в особі Фонду державного майна України, маючи велике бажання збільшити коло обов'язків орендаря, вирішили це зробити шляхом власного та розширеного тлумачення терміна «відновлення» орендованого майна, що є істотною умовою договору. Однак вважаємо наявністю наведених положень у Типовому договорі не відповідаючими правовій природі терміна «відновлення».

Так, відповідно до п. 2 Положення про порядок розслідування та обліку порушень в роботі атомних електричних станцій, затвердженого Наказом Держатомрегулювання України від 01.12.04 р. № 184, відновлення – це процес переведення об'єкта в працездатний стан [48].

Згідно з п. 3.2.7.1 Рекомендацій щодо вживання термінів та визначень з безпеки руху поїздів, затверджених Наказом Міністерства транспорту України від 03.06.04 р. № 464, відновлення – це повернення до початкового (попереднього) стану чи до нормального експлуатування [46].

Таким чином, хоча наведені визначення терміна «відновлення» застосовуються виключно для цілей цих нормативно-правових актів, зміст поняття «відновлення» залишається незмінним та може бути визначений як процес ремонту нерухомого майна з метою усунення виявлених пошкоджень, після якого об'єкт відновлює здатність виконувати потрібну функцію. Отже, забезпечення збереження орендованого майна, підтримання орендованого майна в належному стані, проведення за згодою орендодавця заміни, реконструкції, розширення, технічного переозброєння орендованого майна не

може розглядатися як відновлення орендованого майна. Виходячи з викладеного, вважаємо необхідним приведення у відповідність до правового змісту процесу відновлення об'єкта оренди положень Типового договору.

*б. Виконання зобов'язань та забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо. Відповідальність сторін.*

Загальні умови виконання зобов'язання полягають у виконанні його належним чином відповідно до закону, інших правових актів, договору. В юридичній літературі під виконанням господарського зобов'язання належним чином розуміється реалізація зобов'язаною і управленою сторонами суб'єктивних прав та обов'язків, обумовлених цим зобов'язанням, у суворій відповідності до його змісту [145, с. 332].

В.В. Мусієнко вважає, що фактично в цьому випадку мова йдеться про права та обов'язки сторін щодо виконання договору оренди, у зв'язку з цим пропонуючи внести зміни до Закону, якими встановити, що істотними умовами договору оренди є не виконання зобов'язань, а права та обов'язки сторін [143, с. 88]. Але, на наш погляд, закріплення цієї умови як істотної не змінить її сутності – отже, є недоцільним.

Забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо як істотна умова, закріплена в Законі на підставі Закону України від 29.06.04 р. №1905-IV «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», у пояснювальній записці до проекту якого визначено, що віднесення до істотних умов договору оренди положень про види забезпечення виконання орендарем своїх зобов'язань, визначені ЦК України, і порядок здійснення орендодавцем контролю за об'єктом оренди буде сприятимуть зменшенню ризиків неплатежів та пошкоджень майна [177]. На наш погляд, застосування до господарсько-правового договору оренди нерухомого майна цивільно-правових видів забезпечення виконання зобов'язання можливе й на підставі ч. 1 ст. 199 ГК

України, відповідно до якої, до відносин щодо забезпечення виконання зобов'язань учасників господарських відносин застосовуються відповідні положення ЦК України. Отже, позитивно оцінюючи цю істотну умову, вважаємо зайвими закріплення конкретних видів забезпечення виконання договору.

*8. Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди.*

Закріплення в Законі цієї істотної умови заслуговує на позитивну оцінку, оскільки орендодавець залишається власником орендованого нерухомого майна та обов'язково повинен мати можливість здійснювати контроль за використанням його власності.

Відповідно до п. 8.3. Типового договору, орендодавець має право здійснювати контроль за станом майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

*9. Страхування орендарем взятого ним в оренду майна.*

Відповідно до ст. 24 Закону, орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди. Позитивно оцінюючи наведену норму Закону, слід погодитися з пропозиціями В.В. Мусієнко (на жаль, з 2003 року вони не прийняті законодавцем до уваги, хоча й заслуговують на неї) щодо необхідності закріплення в ст. 24 Закону положення про те, що страхова сума не повинна бути меншою за розмір вартості орендованого майна, визначеного в договорі, а строк дії договору страхування повинен відповідати строку дії договору оренди [143, с. 89]. Наведена пропозиція є виправданою, оскільки лише за дотримання наведених вимог буде досягнуто мети страхування об'єкта оренди.

Водночас редакція п. 5.10 Типового договору: «Страховик зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим» не є виправданою з організаційної точки

зору. Здійснений аналіз сутності досліджуваної істотної умови дає підстави дійти висновку про доцільність доповнення ч. 3 ст. 24 Закону положенням такого змісту: «Страхова сума не повинна бути меншою за розмір вартості орендованого майна, визначеного в договорі, а строк дії договору страхування повинен відповідати строку дії договору оренди». Запропонована редакція більшою мірою відповідає задачам, які мають бути досягнуті за допомогою страхування орендованого майна.

*10. Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.*

Метою закріплення цієї умови як істотної є необхідність посилення відповідальності за порушення встановлених законодавством вимог пожежної безпеки, що міститься в Законі України «Про пожежну безпеку» [13].

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про пожежну безпеку», пп. 2.3, 2.4. Правил пожежної безпеки в Україні, власники підприємств, установ та організацій, інших об'єктів (будівель, споруд, технологічних ліній тощо), а також орендарі з метою забезпечення пожежної безпеки зобов'язані:

- розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки, впроваджувати досягнення науки й техніки, позитивний досвід;
- відповідно до нормативних актів з пожежної безпеки розробляти і затверджувати положення, інструкції, інші нормативні акти, що діють у межах підприємства, установи та організації, здійснювати постійний контроль за їх додержанням;
- забезпечувати додержання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду;
- організовувати навчання працівників правил пожежної безпеки та пропаганду заходів щодо їх забезпечення;



- у разі відсутності в нормативних актах вимог, необхідних для забезпечення пожежної безпеки, вживати відповідних заходів, погоджуючи їх з органами державного пожежного нагляду;
- утримувати в справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;
- створювати у разі потреби відповідно до встановленого порядку підрозділи пожежної охорони та необхідну для їх функціонування матеріально-технічну базу;
- подавати на вимогу державної пожежної охорони відомості та документи про стан пожежної безпеки об'єктів і продукції, що ними виробляється;
- здійснювати заходи щодо впровадження автоматичних засобів виявлення та гасіння пожеж і використання для цієї мети виробничої автоматики;
- своєчасно інформувати пожежну охорону про несправність пожежної техніки, систем протипожежного захисту, водопостачання, а також про закриття доріг і проїздів на своїй території;
- проводити службове розслідування випадків пожеж.

Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна повинні бути визначені в договорі оренди [13, 47].

До того ж п. 5.14. Типового договору на орендаря покладає обов'язок нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки та санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

Наявність імперативного визначення у Типовому договорі обов'язку орендаря щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна на орендаря не є вірним, оскільки у випадку оренди частини приміщення певний обсяг наведених обов'язків він не матиме можливості виконати. Таким чином, вважаємо за доцільне в Типовому договорі детальніше регламентувати це

питання шляхом визначення конкретних обов'язків орендаря і орендодавця щодо цього моменту.

У світлі дослідження істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна особливого значення набувають правові наслідки недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

Відповідно до ч. 2 ст. 180 ГК України, підставою для визнання господарського договору неукладеним є недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов, тобто умов, визначених законом необхідними для договорів даного виду, а також усіх умов, щодо яких за заявою однієї з сторін повинно бути досягнуто згоди.

Здійснюючи правовий аналіз положень чинного законодавства щодо підстав визнання договору оренди неукладеним, викликає інтерес положення ст. 6 ГК України, яке закріплює свободу підприємницької діяльності в межах, визначених законом. Важко переоцінити значення закріплення в ГК України такої засади господарського законодавства, як свобода підприємницької діяльності. Щоправда, зазначене положення не розкриває повністю змісту свободи господарського договору. Так, слід звернути увагу на ч. 4 ст. 179 ГК України, відповідно до якої при укладанні господарських договорів сторони можуть визначати його зміст договору на основі вільного волевиявлення, тобто погоджувати на власний розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству. Аналізуючи зазначене, можна зробити висновок, що з урахуванням свободи підприємницької діяльності та права визначати зміст договору на основі вільного волевиявлення суб'єкт господарювання має право самостійно визначати умови договору, і саме йому належить право вирішувати, які з них саме для нього та договору є істотними (головне, щоб ці умови не суперечили законодавству). Виникає колізія: чи варто при укладанні господарського договору оренди дотримуватися визначення всіх істотних

умов? Однозначну відповідь на це питання дати неможливо: невідомо як будуть сприйняті означені положення судовою практикою. На наш погляд, так однозначно трактувати ці положення не можна, бо законодавець, надаючи суб'єкту господарювання свободу на власний розсуд визначати будь-які умови договору, разом із тим встановив істотні умови не з ціллю обмеження свободи суб'єкта господарювання, а з ціллю його захисту від непорозумінь при виконанні договору, оскільки розвиток економічних відносин та потреби майнового обігу зумовлюють поєднання в одному договорі умов, властивих його видів. Як справедливо зазначає О.А. Белянєвич, встановлення у законодавстві можливості обмеження договірної свободи суб'єктів господарювання у чітко визначених випадках оптимально сприятиме «зрівнянню» індивідуального (групового) егоїзму та інтересів суспільства в цілому [77, с.85].

Важливість досягнення між сторонами згоди з усіх істотних умов обумовлена змістом ч. 8 ст. 181 ГК України, відповідно до якої, в разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким що не відбувся).

На підтвердження цього положення слід навести приклад із судової практики. Так, Постановою Вищого арбітражного суду України від 12.07.00 р. у справі про стягнення заборгованості за орендною платою, пені за просрочку платежів у розмірі 113797,00 грн. на підставі договору від 27.09.95 р. щодо оренди частини нежитлового будинку по вул. Волинській, 65 у місті Києві, договір визнано неукладеним у зв'язку з відсутністю в договорі істотних умов, передбачених ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а саме щодо порядку використання амортизаційних відрахувань та страхування орендарем взятого ним в оренду майна, не зазначено вартість орендованого майна з урахуванням її індексації, чітко не визначено об'єкт оренди. Провадження по справі припинено [160].

Проте, вважаємо таке рішення несправедливим, оскільки, як вбачається зі змісту постанови, орендар користувався спірним приміщенням і до січня 1999 року вносив орендну плату, орендодавець звернувся до суду з позовом про стягнення заборгованості по орендній платі та пені щодо неї за період січень-серпень 1999 року, а суд визнав договір оренди неукладеним з приводу недосягнення сторонами угоди з усіх істотних умов та припинив провадження по справі. Отже, відмова в позові про стягнення заборгованості з підстав визнання договору оренди неукладеним є одним з способів захисту недобросовісної сторони, яка, отримавши виконання з боку контрагента, ухиляється від його сплати, посиляючись на відсутність у договорі певної істотної умови.

Характерним прикладом є Постанова Вищого господарського суду України від 01.10.2002 р. Скасовуючи Рішення господарського суду Тернопільської області у справі № 2/90-921 від 16.04.02 р., яке залишено без змін Постановою Львівського апеляційного господарського суду від 11.06.2002 р., суд дійшов до висновку, що відповідач користується спірним приміщенням без достатніх на те підстав, оскільки договір від 02.01.2001 р. є неукладеним у силу невідповідності згоди сторін за всіма істотними умовами договору, а саме складу і вартості майна з урахуванням індексації; порядку використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна [162].

Не менш яскравими прикладами досліджуваної проблеми є Постанова Вищого господарського суду України від 08.10.20 р. по справі про усунення перешкод у користуванні приміщенням, визнання недійсним договору оренди нежилого приміщення, якою спірний договір оренди визнано неукладеним, оскільки він не містив суттєвих умов, визначених Законом України „Про оренду державного та комунального майна” [156], Рішення Господарського суду Донецької області від 04.06.20 р. по справі № 35/641пд, у якому суд дійшов

висновку, що оскільки спірний договір оренди не містить окремих істотних умов, визначених законодавством, у процесі розгляду справи сторони не надали суду доказів, що з цих умов ними досягнуто письмової домовленості, суд вважає договір оренди є неукладеним, а провадження по справі припинити [209]. Такого роду прикладів у судовій практиці існує безліч, однак у контексті дисертаційного дослідження всі їх наводити немає сенсу, тому ми зупинилися лише на окремих.

Господарська практика свідчить, що несумлінні орендарі мають можливість фактично користуватися об'єктом оренди та не сплачувати орендну плату, а у випадку її стягнення у судовому порядку вказати суду на недосягнення згоди з однієї з істотних умов договору, що дає суду підстави визнати такий договір неукладеним та припинити провадження по справі, що є цілком законним. Така ситуація створює передумови для безоплатного використання об'єктів державного та комунального нерухомого майна та недоотримання грошових коштів державними та місцевими бюджетами.

Так, згідно з ч. 8 ст. 181 ГК України, у випадку визнання угоди неукладеною, якщо одна зі сторін здійснила фактичні дії щодо її виконання, правові наслідки таких дій визначаються нормами ЦК України. Разом з тим, як вбачається зі змісту глави 16 ЦК України, цивільним законодавством України правові наслідки визнання угод неукладеними не врегульовані. На наш погляд, цю прогалину необхідно усунути, бо цим можуть скористатися недобросовісні орендарі або орендодавці.

С.О. Теньков зазначає, що судова практика свідчить, що найчастіше наслідком визнання договору неукладеним є відмова в задоволенні вимог однієї зі сторін такого договору [215, с.295]. Але для суб'єктів господарювання, а саме орендодавців, це не є виходом з такої ситуації, що зумовлює змінення законодавчого регулювання цього питання.

Має місце й інша позиція господарських судів стосовно розв'язання цього питання. Так, Рішенням Господарського суду Донецької області від

04.06.02 р. по справі № 35/641пд, у зв'язку з визнанням спірного договору оренди неукладеним господарський суд зазначив, що оскільки відповідач безпідставно користувався об'єктом оренди та отримав прибуток у вигляді несплаченої орендної плати, на підставі ст. 469 ЦК України (в редакції 1963р.), відповідач зобов'язаний повернути позивачу суму орендної плати за весь час користування майном. З таким висновком господарського суду Вищий господарський суд не погодився та в Постанові від 15.10.02 р. зазначив, що оскільки зазначений договір не визнано недійсним в порядку, встановленому чинним законодавством, висновок суду про безпідставність придбання відповідачем майна у користування суперечить чинному законодавству. Окрім того, угоди про надання послуг можуть бути визнаними недійсними за неможливості повернення сторін у первісний стан тільки на майбутнє” [209]. Наведені факти підтверджують відсутність належного правового регулювання зазначеного питання.

На думку О.П. Віхрова та Є.В. Богданова [145, с. 315; 81, с. 20, 21], правові наслідки визнання договору неукладеним полягають у наступному:

1 Якщо зобов'язана сторона не почала виконання договору, то господарський суд повинен відмовити у задоволенні позовних вимог іншої сторони про спонукання боржника до виконання своїх обов'язків або про застосування щодо нього заходів господарсько-правової відповідальності за невиконання зобов'язань за договором;

2 Якщо ж сторона вже передала певне майно іншій стороні, то в разі кваліфікації господарським судом такого договору як неукладеного можливе подання позову щодо незаконного збагачення, а в разі знищення чи пошкодження майна – позову про відшкодування заподіяної шкоди.

Правові наслідки визнання угод неукладеними врегульовані також нормами глави 83 ЦК України „Набуття, збереження майна без достатньої правової підстави”.

Оскільки, як підтверджує наше дослідження, головною причиною визнання договорів оренди неукладеними є недосягнення згоди за всіма його істотними умовами, до внесення запропонованих нами змін до чинного законодавства України хотілося б звернути увагу на необхідність пошуку засобів застереження від визнання договорів оренди неукладеними. З цього приводу викликає інтерес позиція С. Тенькова, який пропонує як засіб включення сторонами до договору окремого положення, що стосується саме істотних умов, а саме: сторони фіксують у договорі свою згоду з тим, що ними узгоджені всі істотні умови і вони зобов'язуються надалі претензій одне до одного з цього приводу не мати. Правовою основою для закріплення цієї умови в договорі С. Теньков називає ст. 6 ЦК України [215, с. 153]. Правовою підставою для закріплення цього положення в договорі є ч. 1 ст. 180 ГК України, відповідно до якої зміст господарського договору становлять умови договору, визначені угодою його сторін, спрямованою на встановлення, змінення або припинення господарських зобов'язань. На нашу думку, це є дуже слушним та може бути втілене на практиці.

Досліджуючи зміст договору оренди державного та комунального нерухомого майна у сфері господарювання, слід звернути увагу на визначення кола прав та обов'язків орендодавця та орендаря, які підкреслюють зобов'язальний характер орендних правовідносин.

Виходячи з положень Закону, можна виділити такі права орендаря:

- орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди, якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди (ч. 3 ст. 13 Закону);
- орендар має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін після його закінчення, якщо належним чином

виконував свої обов'язки, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. (ч. 3 ст. 17 Закону);

- орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди (ч. 2 ст. 22 Закону);

орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна (ч. 3 ст. 23 Закону).

Відповідно до ст.ст. 18, 18-1 Закону, орендар має наступні обов'язки:

- за договором оренди орендаря може бути зобов'язано використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду, та виробляти продукцію в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону.

- орендар зобов'язаний використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

- орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і в повному обсязі.

- орендар зобов'язаний здійснювати поточний ремонт майна, переданого в оренду за свій рахунок, якщо інше не встановлено договором.

Відповідно до ст. 27 Закону, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди, в разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або його банкрутства; якщо він допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

Договором оренди державного та комунального нерухомого майна



можуть бути передбачені й інші права та обов'язки орендаря, якщо вони не суперечать чинному законодавству.

Практика свідчить, що більшість спірних питань виникає із приводу реалізації права орендаря на поліпшення орендованого майна, визначення долі поліпшень після припинення договору оренди.

Відсутність господарсько-правового регулювання порядку й умов проведення поліпшення об'єкта оренди автоматично виключає однобічний підхід судових органів до розв'язання пов'язаних із цим спорів, що може спричинити негативні наслідки для суб'єктів орендних відносин.

Відповідно до ст. 27 Закону, орендар вправі залишити за собою здійснені ним за рахунок власних коштів поліпшення орендованого майна, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. Вартість поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

Аналогічне положення закріплене й в Оглядовому листі Вищого Арбітражного суду України N 01-8/442 від 12.04.01 р., так, п. 1 містить положення: «У разі поліпшення з дозволу орендодавця орендованого майна орендар має право на відшкодування зроблених з цією метою необхідних витрат» [60].

Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна

регламентовано відповідним Порядком, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.06 р. N 1523 [55].

На перший погляд, можна дійти висновку про досить детальне законодавче регулювання умов та наслідків поліпшення наймачем майна в період його наймання, однак, як підтверджує практика, ця норма є досить недосконалою з наступних підстав. Недолік вишенаведеної статті Закону полягає в тому, що вона не містить положення про зобов'язання сторін угоди оформлювати таку згоду в писемній формі. У зв'язку з цим можна тільки припускати наявність такої необхідності. Однак, на наш погляд, не може вважатися ефективною й оптимальною з точки зору законодавчої техніки та правова норма, тлумачення якої ґрунтується на припущенні. З цього приводу повертає до себе увагу висновок В.І. Форманюк про те, що дозвіл на внесення поліпшень у майно повинен бути наданий наймодавцем у формі, що відповідає формі договору оренди [226, с.537].

Такий висновок є дуже доречним, але якби законодавець мав на меті встановити необхідність закріплення письмової згоди орендодавця на поліпшення об'єкта оренди, він закріпив би таке правило в Законі.

Письмова форма вираження згоди на проведення невід'ємних поліпшень передбачена Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.06 N 1523.

Відповідно до п. 3 Порядку N 1523, для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна орендар подає заяву та опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх здійснення; інформацію про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна, яка надається органом, уповноваженим управляти відповідним державним майном; приписи органів пожежного нагляду, охорони праці; довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди згідно з даними

бухгалтерського обліку на початок поточного року; завірену копію проектно-кошторисної документації, якщо інше не встановлено договором оренди.

Отже, визначений Фондом державного майна України порядок отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна ми вважаємо занадто обтяженим, а беручи до уваги невизначення в ньому строків надання дозволу та відсутність порядку й умов надання органом, уповноваженим управляти відповідним державним майном, інформації про доцільність здійснення поліпшень орендованого майна може стати наслідком отримання цієї згоди після закінчення строку дії договору.

Вважаємо, що регулювання цього питання за допомогою актів, які приймаються однією зі сторін договору оренди державного та комунального майна є неприпустимим. Наявність же такого роду актів щодо майна комунальної форми власності не завжди має місце.

Безперечно, що орендареві слід пам'ятати, що в інтересах орендодавця не відшкодовувати витрати за поліпшення майна, а тому орендодавцеві не вигідно фіксувати свою згоду на це, щоб не виник обов'язок з відшкодування їх вартості. Тому питання про те, чи згоден орендодавець на подібні заходи у відношенні здаваного в оренду приміщення, доцільно обговорити при встановленні орендних відносин, зокрема, внесення відповідних пунктів до договору оренди, тобто тоді, коли до ймовірності виникнення конфлікту далеко.

Разом із тим, заслуговує на увагу закріплення в Порядку необхідності надання опису передбачуваних поліпшень і кошторису витрат на їх проведення.

Розглядаючи проблеми визначення долі невід'ємних поліпшень орендованого майна в теоретичному аспекті, виникає необхідність зіставити їх із існуючою практикою. Так, необхідність письмової згоди на проведення поліпшень підтверджується наступними прикладами.

Так, розглядаючи касаційну скаргу ПП на постанову Львівського апеляційного господарського суду від 16 березня 2004 р. у справі за позовом

ПП "Жар-птиця Н" до Львівського державного аграрного університету про відшкодування вартості ремонтно-будівельних робіт колегія суддів Судової палати у господарських справах Верховного Суду України Вищого господарського суду України дійшла до наступного висновку. Як вбачається з матеріалів справи відповідача зобов'язано відшкодувати витрати на поліпшення орендованого приміщення на підставі Звіту про незалежну оцінку невід'ємних покращень зовнішнього та внутрішнього інтер'єру вбудованих підвальних приміщень у будівлі колишньої школи, зробленого на замовлення ПП. При цьому в матеріалах справи відсутні докази про реальні витрати позивача на ремонт приміщення, про згоду наймодавця на проведення таких робіт та їх обсяг. Оскільки помилкове застосування судами норм матеріального та процесуального права призвело до неправильного вирішення спору, всі ухвалені у справі судові рішення підлягають скасуванню, а справа – передачі на новий розгляд до суду першої інстанції [174].

Аналогічного висновку дійшов і ВГСУ в справі за позовом ТОВ "Сендмаркет" до Державного підприємства "Севастопольський морський торговельний порт" про стягнення 164815 грн. Так, товариство з обмеженою відповідальністю "Сендмаркет" звернулося до господарського суду м. Севастополя з позовом до Державного підприємства "Севастопольський морський торговельний порт" про стягнення 164815 грн. Обґрунтовуючи свої вимоги, позивач стверджує, що в рамках договору від 01.05.99 р. N 905/47, укладеного між сторонами, ним були зроблені поліпшення орендованого майна, вартість яких він і просить суд стягнути в примусовому порядку. В Постанові від 17.03.05 р. ВГСУ зазначив, що місцевий та апеляційний господарські суди, дослідивши подані у справі докази, заслухавши представника відповідача, дійшли висновку, що позивачем належним чином не підтверджено та не доведено в судовому засіданні факту здійснення поліпшень орендованого майна та їх вартості, тому з посиланням на ст. 33 ГПК України, згідно з якою кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона

посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, позовні вимоги визнані не доведеними. Вказані висновки місцевого та апеляційного господарських судів відповідають вимогам чинного законодавства та матеріалам справи, тому колегія Вищого господарського суду України не вбачає підстав для задоволення касаційної скарги [166].

Авторами досліджено велику кількість аналогічних спорів, наведення яких у межах роботи не є можливим, з урахуванням чого прийняття Фондом державного майна України у жовтні 2006 року відповідного Порядку є, безсумнівно, позитивним моментом. Однак, враховуючи відомчість цього акта та відсутність єдиного підходу до визначення цього питання відносно комунального майна, вважаємо необхідним законодавче закріплення письмової (документарної) форми вираження згоди орендодавця на поліпшення об'єкта оренди з встановленням обсягу та вартості цих поліпшень, та визначення порядку її отримання.

Слід взяти до уваги, що доля поліпшень залежить від двох моментів: по-перше, від того, чи було здобуто згоду орендодавця на здійснення цих поліпшень; по-друге, чи є ці поліпшення від'ємними або невід'ємними. Звернемося докладніше до визначення поняття від'ємне або невід'ємне поліпшення об'єкта оренди. Так, законодавче визначення від'ємного або невід'ємного поліпшення не дозволяє однозначно визначити критерії їх відмінності. Оскільки для визначення долі невід'ємних поліпшень у разі припиненні договору оренди має значення, чи було отримано згоду орендодавця на їх проведення, наведене питання має суттєве значення. Так, є неясним, встановлення кондиціонера, водонагрівача, покриття підлоги є від'ємним або невід'ємним поліпшенням, адже вони легко можуть бути зняті (ліквідовані), але при цьому можуть залишитися сліди, чи повинне це розцінюватися як ушкодження об'єкта оренди? З цього приводу слід навести приклад із судової практики.

Так, СПД О.В. Кирличенко звернулася до суду з позовом до Регіонального відділення Фонду державного майна України міста Донецька про витребування майна з чужого незаконного володіння, а саме кондиціонера, ковроліну, водонагрівача, дверей купе, вбудованої шафи, унітаза, раковини та ін., оскільки після розірвання договору оренди приміщення, зазначені речі залишились у ньому, а в теперішній час колишній орендодавець не дає можливості їх забрати. Відповідач по справі позов не визнала, посилаючись на відсутність індивідуально визначених ознак витребуваного майна, у зв'язку з чим вважає неможливим встановити право власності позивача на майно. Рішенням господарського суду Донецької області від 20.10.04 р. позов задоволено частково, а саме зобов'язано відповідача повернути позивачеві більшу частину витребуваних речей. У частині витребування електроцита, світильника та дзеркало відмовлено, тому що суду не надано доказів придбання вказаного майна. Постановою Апеляційного суду Донецької області від 01.02.05 р. зазначене рішення скасовано з таких підстав: у Постанові зазначено, що, як слід розуміти з матеріалів справи, а саме п. 3.3 договору оренди нежитлового приміщення від 05.12.02 р., не підлягає відшкодуванню вартість невід'ємних поліпшень приміщення, здійснених орендарем без згоди орендодавця. Оскільки місцевий суд при винесенні оскарженого рішення не звернув уваги на те, що матеріали справи не містять доказів погодження з орендодавцем поліпшень орендованого приміщення, судова колегія вважає неправомірними висновки суду щодо зобов'язання відповідача повернути позивачеві вбудовані меблі, двері та сантехніку. Повернення відповідачем позивачу вбудованих меблів, сантехніки та дверей погіршить стан приміщення, тому судова колегія вважає, що ці поліпшення неможливо відділити від майна, не завдавши останньому шкоди. Скасувавши цю Постанову Постановою ВГСУ від 20.10.05 р., суд зазначив, що оскільки позивачем надано суду докази, що майно йому належить на праві власності, місцевий суд підставно задовільнив вимогу позивача про витребування майна [194].

З наведеного прикладу судової практики випливає, що суди не мають однозначного висновку стосовно визначення від'ємності або невід'ємності здійснених поліпшень нерухомого майна.

Відповідно до п. 2 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. N 1891, невід'ємні поліпшення орендованого майна – це здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зниження його ринкової вартості.

Поряд з тим, таке визначення не відображає суттєвих критеріїв відокремлення від'ємності або невід'ємності поліпшень майна, оскільки до зниження ринкової вартості об'єкта оренди (погіршення його споживчих якостей) може призвести також зняття сантехніки й світильників у приміщенні об'єкта нерухомого майна.

Виходячи з аналізу ст. 778 ЦК України, можна зробити висновок, що критерієм у цьому випадку є заподіяння або не заподіяння шкоди у випадку відокремлення поліпшень. Водночас відокремлення будь-якого поліпшення завдасть шкоди майну, бо майно лишиться свого об'єкта. Так, не зовсім зрозуміло, обладнання приміщення світильниками, встановлення кондиціонера, водонагрівача, покриття підлоги, встановлення системи відеонагляду або охоронної системи є від'ємними або невід'ємними поліпшеннями, адже вони легко можуть бути зняті, але при цьому залишаються сліди, чи повинно це розцінюватися як заподіяння шкоди об'єктові оренди? Вважаємо, що в цьому випадку вирішальне значення має саме ступінь завданої шкоди.

З урахуванням наведеного, на нашу думку, постає необхідність однозначного розв'язання цього питання шляхом законодавчого закріплення визначення невід'ємних поліпшень у законодавстві. Ми пропонуємо визначити їх наступним чином: «Невід'ємним є поліпшення, які безповоротно поліпшують

якісні характеристики об'єкту оренди та які не можна відокремити від об'єкта оренди без значної шкоди для майна».

Наступним правом орендаря, який належним чином виконував свої обов'язки, є переважне право, за інших рівних умов, після закінчення терміну договору на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору (ч. 3 ст. 17 Закону).

Загалом переважне право орендаря на укладення договору на новий строк, як і будь-яке переважне право, є видом правового привілею, зміст якого полягає в забезпеченні визначеному колу осіб пільги (привілею) на отримання певного майна.

Відповідно до п. 12 Роз'яснення Президії Вищого арбітражного суду України «Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 25.05.00 р. № 02-5/237, за всіх умов, після закінчення терміну дії договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки має переважне право продовження договору оренди на новий термін [64]. Отже, якщо після закінчення строку дії договору оренди орендодавець передав спірне майно в оренду іншій особі, орендар за попереднім договором має право звернутися до суду із заявою про спонукання орендодавця продовжити дію цього договору на новий термін та про визнання договору з новим орендарем недійсним ( ч. 2, 3 ст. 17 Закону).

Закріплення наведеного положення в законодавстві уявляється обґрунтованим, однак на практиці орендодавці після закінчення строку договору оренди не завжди укладають із орендарями договір оренди на новий строк.

З цього приводу слід навести приклад із судової практики. Так, Постановою від 17 квітня 2003 року Верховний суд України скасував



Постанову ВГСУ від 06 березня 2003 року по справі № 3-626 за позовом ПП Р.С. Артеменко до Управління ринків Полтавської споживспілки, ПП Т.Н. Овчаренко про спонукання продовжити дію договору оренди й визнання договору недійсним з визначених підстав. Фабула справи така: 12.06.02 р. між ПП Р.С. Артеменко і Управлінням ринків Полтавської споживспілки було укладено договір оренди приміщення, розташованого на території Полтавського ринку по вул. Новий базар, 2 у м. Полтава строком на 10 років. 01.06.02 р. Управління ринків Полтавської споживспілки уклало договір оренди зазначеного приміщення із ПП Т.Н. Овчаренко Обґрунтовуючи свої вимоги, позивач посилався на те, що має переважне право на продовження дії договору на новий строк у відмінності від третіх осіб. Із цього приводу Верховний суд України визначив таке: у відповідності зі ст. 17 Закону й п. 13 спірного договору, після закінчення дії договору орендар має переважне право перед третіми особами на продовження договору. Вимога договору й наведене положення договору не були дотримані відповідачем, що уклав після закінчення десятирічного строку дії договору з позивачем договір з іншою особою. Судові рішення не містять посилань на те, що орендар належним чином виконував свої обов'язки. Рішення прийняте без урахування того, що орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право за інших рівних умов на продовження договору оренди на новий строк. Те, що оскаржена постанова Вищого господарського суду України заснована на висновку про відсутність у позивача переважного права продовження договору найму, оскільки згідно зі ст. 4 Закону України «Про власність», власник на свій розсуд володіє, користується й розпоряджається належним йому майном, не є обґрунтованим і законним [175].

З правовою позицією ВГСУ, на наш погляд, слід погодитися. Так, при вирішенні даної справи, на перший погляд представляється досить очевидним, отже, чому власник майна не має права здавати його в оренду тому, кому вважає за потрібне. Вважаємо, що в цьому випадку норми права у сфері

власності є загальними, а ст. 17 Закону - спеціальною, оскільки її зміст розглядає нерухомість не взагалі як об'єкт права власності, а як об'єкт власності, який є орендованим майном.

Детальне регулювання переважного права наймача міститься в ст. 777 ЦК України та є досить зрозумілим. Однак воно не визначає порядку реалізації цього права, формально підходячи до цієї проблеми. Так, є незрозумілим, протягом якого періоду часу з моменту припинення договору оренди за орендарем зберігається означене переважне право? У цьому випадку йдеться про те, що коли по закінченню 4-х місяців від дня припинення договору орендодавець укладе договір оренди з іншою особою, чи зберігається досліджуване право за орендарем? Відповіді на це питання чинне законодавства не дає, однак на практиці це може мати істотне значення.

Вважаємо, що вирішення цієї проблеми може бути зроблено шляхом закріплення у Законі України „Про оренду державного та комунального майна” наступного положення: «Якщо орендодавець відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк, але протягом року з дня закінчення строку договору з ним уклав договір оренди з іншою особою, орендар має право вимагати в суді перекладу на себе прав і обов'язків за укладеним договором».

На сьогодні актуальним є питання щодо порядку реалізації орендарем свого переважного права на подовження договору оренди на новий строк у контексті ст. 72 Закону України «Про Державний бюджет України на 2010 рік» від 27.04.2010 № 2154-VI, відповідно до якої в у 2010 році передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах, крім державного та комунального майна, що передається в оренду бюджетним установам; музеям; підприємствам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам під творчі майстерні); громадським організаціям ветеранів; громадським організаціям інвалідів; центрам професійної, соціальної реабілітації інвалідів та центрам ранньої

соціальної реабілітації дітей-інвалідів, а також підприємствам та організаціям громадських організацій інвалідів, яким визначена доцільність надання державної допомоги відповідно до статей 14-1, 14-2 Закону України "Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні"; Пенсійному фонду України та його органам; державним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження; вітчизняним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження книжкової продукції, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру); релігійним організаціям для забезпечення проведення богослужінь, релігійних обрядів та церемоній. 2008 році передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах, крім державного та комунального майна, що передається в оренду бюджетним установам, музеям, підприємствам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (в тому числі національним творчим спілкам та їх членам під творчі майстерні), Пенсійному фонду України та його органам, державним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження. Подібне положення містилося й у бюджеті 2007-2009 років.

Отже, виникає питання, чи мають можливість орендарі скористатися своїм переважним правом по закінченню строку договору оренди чи все ж вони повинні брати участь у конкурсі нарівні з іншими учасниками (потенційними орендарями)?

Позиція судових органів свідчить про те, що добросовісним орендарям державного та комунального майна не вдасться уникнути участі у конкурсі, навіть мотивуючи це наявністю у них переважного права.

Так, у Рішенні від 12.12.07 р. по справі № 36/292 Господарський суд м. Києва відмовив позивачеві (добросовісному орендарю), який мав переважне право на укладення договору на новий строк у визнанні недійсним розпорядження районної конкурсної комісії з тих підстав, що комісія

виконувала вимоги законодавства щодо проведення конкурсу на оренду спірного майна. Прямої оцінки сутності переважного права добросовісного орендаря суд уникнув й у Постанові від 17.12.2007 р. по справі № 20-2/231 Вищий господарський суд України, визначивши, що переважне право на продовження договору оренди на новий термін орендар має тільки у тому випадку, коли після закінчення строку його дії орендодавець має намір передати об'єкт в оренди іншій особі». Якщо оцінювати це рішення, то, на наш погляд, можна припустити, що проведення орендодавцем конкурсу на оренду майна не слід розцінювати як його намір передати об'єкт в оренду іншій особі.

Критично оцінюючи наявну судову практику, вважаємо, що в цьому випадку переважне право орендаря слід сприймати в загальному контексті норми ч. 3 ст. 17 Закону, а саме, разом із фразою «за інших рівних умов». На наш погляд, це означає, що при проведенні конкурсу на оренду добросовісний орендар отримає право на оренду цього об'єкта у випадку згоди на умови договору, які запропонував інший учасник конкурсу, тобто йому не обов'язково пропонувати кращі умови, а достатньо погодитись із кращими умовами іншого учасника. Сподіваємося, що цю позицію буде сприйнято судовою практикою, адже, в іншому випадку значення ч. 3 ст. 17 Закону втратить своє значення. При цьому слід відзначити збереження конкурсних засад оренди майна та дотримання інтересів держави в частині отримання найвищої ціни за об'єкт.

Більш визначеною є ситуація, коли орендар згоден при використанні свого права продовжити договір на строк не більше двох років. Так, відповідно до ст. 72 Закону України «Про Державний бюджет України на 2010 рік» від 27.04.2010 р. № 2154-VI, орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди нерухомого майна, строк дії якого закінчується, має право на продовження договору оренди на новий строк, але не більше ніж на два роки. Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди нерухомого майна.

Аналіз закону дозволяє виділити такі обов'язки орендодавця.

- зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в строки й на умовах, визначених договором оренди (ч. 3 ст. 13 Закону);

- орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт оренди в комплекті та в стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна, і повідомити орендаря про особливі властивості та недоліки майна, які йому відомі та можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним (ч. 4 ст. 13 Закону);

- орендодавець зобов'язаний проводити капітальний ремонт майна, переданого в оренду за його рахунок, якщо інше не встановлено договором (ч. 2 ст. 18-1 Закону);

- орендодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею (ч. 2 ст. 767 ЦК України);

- при укладенні договору найму орендодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм (ч. 2 ст. 769 ЦК України). При цьому ЦК України встановлює спеціальні правові наслідки невиконання наймодавцем цього обов'язку. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач набуває права вимагати зниження розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

Зі змісту положень Цивільного кодексу України можна виділити наступні права орендодавця: відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців піспіль.

Слід звернути увагу, що в Законі та ГК України значну увагу приділено правам та обов'язкам орендаря – присвячено окрему статтю, в той час як про права та обов'язки орендодавця взагалі не йдеться. На нашу думку, це пов'язано з тим, що саме цей учасник договору має менш стабільне положення при користуванні нерухомим майном, яке він орендує.

Аналіз прав та обов'язків орендаря та орендодавця, закріплених у Типовому договорі, дозволяє зробити висновок, що Фонд державного майна України поклав на орендаря всі можливі обов'язки в орендних відносинах: від технічного й організаційного обслуговування майна (капремонт, протипожежна безпека, екологічні заходи, прийняття орендованого майна на баланс, здійснення нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору) до надання своїх працівників для запобігання або ліквідації наслідків "надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо" та відповідальності за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки й санітарії в приміщеннях згідно з законодавством.

Таким чином, у Типовому договорі закріплена істотна диспропорція прав і обов'язків сторін договору оренди держмайна. Паралельного ж збільшення обсягу прав орендаря в документі не простежується. Більш докладно визначено тільки можливість надання в суборенду держмайна, також зазначена можливість оплачувати частину орендної плати у випадку користування майном протягом неповного календарного місяця (першого й/або останнього місяця оренди).

До того ж, далеко не все в Типовому договорі прописано відповідно до Закону. Так, положення Типового договору, відповідно до якого орендар зобов'язаний прийняти об'єкт оренди на свій баланс, прямо суперечить нормі профільного Закону, відповідно до якої нерухоме майно залишається на балансі підприємства-орендодавця й «зараховується на позабалансовий рахунок орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим». Положення

щодо ремонту приміщення також можна оспорити, оскільки Закон залишає за сторонами договору право визначати, за чий рахунок буде проводитися капітальний ремонт, а Типовий договір такого права не дає, що є обмеженням прав орендаря.

Крім цього, Типовий договір допускає можливість перевищення розміру субарендної плати над розміром орендної плати, однак Закон таке перевищення забороняє.

Отже, Типовий договір містить низку спірних моментів, які не відповідають профільному Закону та чинним нормам про договірні відносини. Напевно, саме це і є причиною різкої диспропорції прав та обов'язків сторін договору. В цьому аспекті особливого значення набуває законодавче закріплення відповідності договору оренди Типовому договору тільки в частині істотних умов. З цього приводу з'являється можливість виникнення переддоговірного спору, оскільки враховуючи перелік суттєвих умов договору, орендар має право на узгодження таких обов'язків, закріплених у пп. 5.7, 5.8, 5.14 тощо.

Затверджені органами місцевого самоврядування типові договори оренди комунального нерухомого майна містять подібні положення, що й Типовий договір.

Здійснений аналіз істотних умов, прав та обов'язків сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна свідчить, що незважаючи на значний пласт нормативної бази у цій сфері, не вдається уникнути прогалів. Удосконалення й розвиток господарського законодавства у сфері орендних відносин – процес постійний, проте внесення запропонованих у цьому розділі дослідження змін до Закону сприятиме створенню стабільних умов діяльності суб'єктів господарювання.

### **2.3. Укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна**

Правовою підставою орендних відносин є договір, первинним етапом виникнення якого є його укладення.

Роль та значення законодавчого визначення порядку укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна можна усвідомити з того, що саме на цьому етапі сторони визначають базові та спеціальні системоутворюючі та конструктивні елементи орендних відносин.

На думку Н.В. Мороз, укладення договору оренди є складним юридичним процесом, який має свої особливості, головними з яких є залежність порядку укладення договору оренди від об'єкта оренди та залежність від суб'єктів, які мають намір укласти договір [142, с. 33]. Однак Н.В. Мороз не визначає, в чому саме виявляються ці особливості. На наш погляд, ідеться про особливості, визначені Законом щодо укладення договору оренди об'єктів культурної спадщини, нерухомості державної або комунальної форми власності, договору оренди цілісного майнового комплексу.

Порядок укладання договору оренди можна трактувати як визначену законом систему дій учасників орендних відносин.

В юридичній літературі висловлюється думка, відповідно до якої порядок укладення господарського договору – це нормативно закріплені взаємні дії сторін, спрямовані на встановлення господарсько-договірних відносин та визначення змісту договірного зобов'язання. При цьому в юридичній літературі існує думка, відповідно до якої, діями щодо укладення договору є тільки ті, які здійснюються зовні та звернені до іншої сторони [226, с. 30].



Як вірно зазначає О.А. Беляневич, нормативне регулювання порядку укладання господарського договору спрямовано насамперед на створення та підтримку договірної дисципліни у сфері господарювання зокрема, та правопорядку в економіці в цілому [76, с. 87]. Важливим кроком законодавця в цьому напрямку є закріплення в ГК України нового порядку укладання господарсько-правових договорів. Порядок укладання договору оренди державного та комунального майна закріплено у ст. 9 Закону та має наступні стадії.

1. Суб'єкти господарювання, які бажають укласти договір оренди, направляють відповідному орендодавцеві заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, який затвердженом Наказом Фонду державного майна від 14.11.05 р. № 2975 [54].

2. Орендодавець у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном.

3. Орган, уповноважений управляти державним майном (комунальним), розглядає подані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві (підприємству) висновки про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди.

При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна, можуть враховуватися пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій. У разі їх наявності органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, можуть у цей же термін запропонувати підприємству, заснованому на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

4. Якщо орендодавець не одержав у встановлений термін висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим.

У разі, коли підприємство не погоджується з пропозицією укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності, можуть без згоди підприємства укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

5. Орендодавець протягом п'яти днів після закінчення строку погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди майна і повідомляє про це заявника.

Якщо на укладення договору оренди потрібен дозвіл Фонду державного майна України, його регіонального відділення чи представництва, державне підприємство у п'ятиденний термін після отримання висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, надсилає орендодавцям копії проекту договору та інших документів, висновки зазначених органів, розрахунок орендної плати.

6. Фонд державного майна України, його регіональне відділення чи представництво протягом п'ятнадцяти днів після надходження матеріалів повідомляє державне підприємство про своє рішення (надання дозволу щодо укладення договору оренди або відмову). При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна можуть враховуватися пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій.

7. Державне підприємство протягом п'яти днів після отримання зазначеного рішення Фонду державного майна України, його регіонального відділення чи представництва дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди державного майна і повідомляє про це заявникові.

У передачі в оренду державного або комунального нерухомого майна може бути відмовлено, якщо:

- було прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цього майна;
- орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на виділення структурного підрозділу підприємства;
- орендодавець прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією;
- з інших підстав, передбачених законами.

Одже, слід відзначити, що Закон не містить вичерпного переліку підстав, за наявності яких орендодавцеві може бути відмовлено в укладанні договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

В.В. Мусієнко дотримується думки, що перелік підстав для відмови орендодавця в укладенні договору оренди є вичерпним і тому в разі, якщо орендодавець відмовляє в укладенні договору оренди з підстав інших, ніж зазначені в Законі, особа, яка звернулася з заявою про укладення договору оренди, має право звернутись до суду з вимогою до орендодавця про укладення договору [143, с. 51].

На наш погляд, не можна погодитися з цією точкою зору, оскільки наявність у Законі посилання, що ці інші підстави повинні бути визначені в законодавстві, виключає безумовне право орендаря на звернення до суду з вимогою про укладення договору – отже, виключає можливість твердження про вичерпність цього переліку.

Відповідно до ч. 7 ст. 9 Закону, за наявності заяв про оренду нерухомого майна (за відсутності заяви бюджетної установи, організації) від двох або

більше фізичних чи юридичних осіб орендар визначається орендодавцем на конкурсних засадах.

До того ж, відповідно до ст. 72 Закону України «Про Державний бюджет України на 2010 рік», у 2010 році передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах.

Існують деякі випадки з цього правила. Так, на підставі вищевказаної норми, в 2010 році передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах, крім державного та комунального майна, що передається в оренду бюджетним установам; музеям; підприємствам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам під творчі майстерні); громадським організаціям ветеранів; громадським організаціям інвалідів; центрам професійної, соціальної реабілітації інвалідів та центрам ранньої соціальної реабілітації дітей-інвалідів, а також підприємствам та організаціям громадських організацій інвалідів, яким визначена доцільність надання державної допомоги відповідно до статей 14-1, 14-2 Закону України "Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні"; Пенсійному фонду України та його органам; державним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження; вітчизняним видавництвам та підприємствам книгорозповсюдження книжкової продукції, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру); релігійним організаціям для забезпечення проведення богослужінь, релігійних обрядів та церемоній. в 2008 році передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах, крім державного та комунального майна, що передається в оренду бюджетним установам, музеям, підприємствам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв, в тому числі національним творчим спілкам та їх членам під творчі майстерні, Пенсійному фонду України та його органам [24].

Враховуючи положення ч. 2 ст. 4 Бюджетного кодексу України, відповідно до якої при здійсненні бюджетного процесу в Україні положення нормативно-правових актів застосовуються лише в частині, в якій вони не суперечать положенням Конституції України, цього Кодексу та закону про Державний бюджет України, практика стоїть на позиції надання переваги положенням Закону про Державний бюджет України.

Порядок проведення конкурсу визначається: Фондом державного майна України - для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, визначеними Верховною Радою Автономної Республіки Крим – для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування – для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

Порядок проведення конкурсу на право оренди державного майна, затверджений наказом Фонду державного майна України від 13.10.04 № 2149 зі змінами від 15.12.2008 (далі – Порядок) та закріплює наступні правила його проведення:

1. Конкурс оголошується за ініціативою орендодавця або за наявності заяви про оренду від фізичної чи юридичної особи за умови відсутності заяви від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного державного майна в оренду поза конкурсом, якщо інше не передбачено законом.

2. У п'ятиденний строк після виникнення підстав, передбачених чинним законодавством України, для оголошення конкурсу орендодавець надсилає органу, уповноваженому управляти відповідним державним майном, запит щодо умов оренди цього майна та кандидатури від органу до складу конкурсної комісії.

Орган, уповноважений управляти відповідним державним майном, у 15-денний строк після надходження запиту орендодавця та копій документів, передбачених Переліком мусить надати орендодавцю: 1) висновок, що об'єкт не заборонений до оренди; 2) висновок (пропозиції) щодо умов конкурсу і,

відповідно, договору оренди; 3) копію свідоцтва про право власності на об'єкт оренди (у разі оренди будівель, споруд, приміщень строком на три роки і більше); 4) кандидатуру від органу до складу конкурсної комісії.

3. Перед оголошенням конкурсу балансоутримувач об'єкта оренди в 15-денний строк після отримання запиту орендодавця повідомляє орендодавця про наявність у підприємства-балансоутримувача на балансі майна, що передається в оренду, та надає в довільній формі довідки про відсутність (наявність) на підприємстві боргу перед бюджетом або податкової застави об'єкта оренди, про загальну площу об'єкта оренди із завіреним в установленому порядку планом за поверхами об'єкта оренди.

4. Оголошення про конкурс на право оренди цілісних майнових комплексів підприємств, організацій, їх структурних підрозділів та нерухомого майна площею 100 кв. метрів і більше або розташованого в центрі міста, або такого, що перебуває на балансі морського, річкового порту, аеропорту, публікується у газеті "Відомості приватизації" та, у разі доцільності, за рішенням орендодавця в інших виданнях. Оголошення щодо інших об'єктів можуть друкуватися у газеті "Відомості приватизації" та/або в республіканських Автономної Республіки Крим, обласних, міських у містах Києві і Севастополі виданнях за місцем розташування об'єктів оренди. Оголошення про конкурс також оприлюднюється на веб-сайтах орендодавців. Оголошення публікується не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинно містити такі відомості, перелік яких чітко визначений у Порядку. Одночасно всі особи, які подали заяви про оренду з документами, передбаченими Переліком, до оголошення конкурсу, письмово повідомляються орендодавцем про проведення конкурсу і необхідність подання письмових пропозицій відповідно до умов конкурсу.

5. Поряд визначеними у Порядку умовами конкурсу, основним критерієм визначення переможця є максимальний розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу. Стартова

орендна плата визначається за Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду державного майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 N 786 [29]. У разі надходження від орендарів до оголошення конкурсу разом із заявою на оренду різних пропозицій щодо орендної плати як стартова для визначення умов конкурсу застосовується найбільша з пропозицій.

7. Конкурс на право оренди об'єкта нерухомого майна проводить конкурсна комісія, утворена орендодавцем. До складу конкурсної комісії (далі - комісія) входять представники орендодавця, органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном, а в разі розгляду питань захисту навколишнього середовища, дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення - також органу місцевого самоврядування за місцем розташування об'єкта. У разі ненадання органом, уповноваженим управляти відповідним державним майном, у визначений в пункті 5 строк кандидатури свого представника до складу комісії комісія утворюється без цього представника, про що орендодавець протягом 3 робочих днів після утворення комісії повідомляє зазначений орган рекомендованим листом з повідомленням про вручення і пропонує у триденний строк надати пропозиції щодо включення до складу комісії кандидатури від органу. Комісія утворюється в кількості від 5 до 7 осіб. Склад комісії затверджується наказом орендодавця.

Керує діяльністю комісії й організовує її роботу голова комісії, який призначається з числа представників орендодавця. Голова комісії має ухвальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну. Засідання комісії є правомочними за умови участі в них: при чисельності комісії 5 чол. - не менше 3 чол., при чисельності 6 чол. - не менше 4 чол., при чисельності 7 чол. - не менше 5 чол.

8. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

9. Пропозиції (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) та інші матеріали учасників конкурсу надаються до підрозділу орендодавця, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції, у конвертах з написом "На конкурс", запечатаних печаткою учасника конкурсу. Ці конверти передаються голові комісії перед черговим засіданням комісії, на якому вони розпечатуються з метою формування списку учасників, допущених до подання конкурсних пропозицій орендної плати. Зазначений список затверджується наказом орендодавця. Орендодавець протягом робочого дня після затвердження списку повідомляє учасників конкурсу тими засобами зв'язку, які вони обрали, про їх допущення або недопущення (із зазначенням підстав) до подання конкурсних пропозицій орендної плати.

У разі надходження однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, з особою, яка її подала, укладається договір оренди.

У разі відсутності пропозицій, які б відповідали умовам конкурсу, конкурс вважається таким, що не відбувся, про що орендодавцем видається відповідний наказ.

10. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший/базовий місяць оренди. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного державного майна в оренду поза конкурсом, комісія приймає протокольне рішення про укладення договору оренди із зазначеним заявником відповідно до законодавства. За наявності кількох пропозицій від таких осіб договір оренди укладається з особою, заява якої надійшла раніше.



11. На дату проведення конкурсу комісія проводить відкрите засідання за участю учасників конкурсу (їх уповноважених осіб). На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. На цьому засіданні уповноважені особи учасників конкурсу подають свої конкурсні пропозиції щодо розміру орендної плати за перший/базовий місяць оренди в запечатаних непрозорих конвертах. Секретар комісії реєструє в протоколі засідання комісії кожного учасника конкурсу, який подав конкурсну пропозицію орендної плати, із зазначенням дати, часу та імені уповноваженої особи, і видає їй картку з номером учасника. На конвертах зареєстрованих учасників конкурсу робиться відмітка про реєстрацію із зазначенням номера учасника.

Учасники конкурсу (їх уповноважені особи) можуть вкинути до прозорої скриньки тільки зареєстровані конверти з конкурсними пропозиціями орендної плати.

Голова комісії (у разі його відсутності - заступник голови комісії) в присутності членів комісії та зацікавлених осіб дістає зі скриньки конверти з конкурсними пропозиціями, розпечатує конверти і оголошує зміст пропозицій у порядку послідовності реєстраційних номерів.

Після оголошення всіх конкурсних пропозицій орендної плати конкурс проводиться у вигляді торгів "з голосу" головою комісії (у разі його відсутності - заступником голови комісії). Початком цього етапу конкурсу вважається момент оголошення головою комісії найвищої орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях, яка вважається початковою платою торгів. Голова комісії пропонує учасникам вносити пропозиції. Якщо після триразового оголошення розміру орендної плати не буде запропоновано більший розмір орендної плати, голова комісії оголошує про набуття права на оренду учасником, який запропонував найвищу орендну плату.

Збільшення ціни здійснюється учасниками з кроком, який встановлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим за 1% початкової ціни. Якщо після того, як голова комісії тричі оголосив останню ціну, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високої ціни, голова комісії оголошує "Вирішено", називає номер учасника, який запропонував найвищу ціну (розмір орендної плати за перший/базовий місяць оренди), і оголошує його переможцем конкурсу. Інші учасники підписують бланк про відсутність пропозицій.

Учасник, який під час конкурсу не виконує вимоги цього Порядку, за рішенням комісії видаляється з конкурсу, про що робиться запис у протоколі.

12. Після закінчення засідання комісії, на якому визначався учасник, який запропонує найвищий розмір орендної плати, складається протокол, у якому зазначаються: відомості про учасників; встановлена на торгах початкова орендна плата; пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями додаються); результат конкурсу. Протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами комісії і переможцем конкурсу.

Протокол про результати конкурсу протягом 3 робочих днів після підписання його всіма членами комісії і переможцем конкурсу затверджується орендодавцем, який протягом трьох робочих днів письмово повідомляє про результати конкурсу всіх учасників і публікує їх у виданнях, в яких було надруковано оголошення про конкурс.

13. Діяльність комісії припиняється: у разі відсутності заяв про участь у конкурсі - з оголошеного кінцевого терміну прийняття пропозицій учасників конкурсу; у разі відсутності заяв, які б відповідали умовам конкурсу, - з моменту підписання наказу про те, що конкурс не відбувся; у разі укладення договору оренди з особою, яка згідно з законодавством має право на отримання відповідного державного майна в оренду поза конкурсом, або з особою, пропозиції якої виявилися єдиними, що відповідають умовам

конкурсу, - з моменту укладення договору; у разі проведення конкурсу - з дати укладення договору оренди, а якщо договір не буде укладено - з моменту підписання наказу про припинення діяльності комісії.

14. Орендодавець протягом 15 днів після дати затвердження ним результатів конкурсу направляє переможцю конкурсу проект договору оренди. Переможець конкурсу після отримання проекту договору протягом 5 робочих днів повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди. До умов договору оренди включаються орендна плата, запропонована переможцем конкурсу, та інші пропозиції переможця конкурсу.

Загалом, визначений порядок укладення договорів оренди державного майна відображає всі головні моменти цього процесу та є досить конструктивним.

Так, заслуговує на увагу закріплення Порядком можливості оголошення конкурсу за ініціативою орендодавця, можливості присутності представників засбів масової інформації в засіданні на дату проведення конкурсу. Вважаємо, що це є одним зі шляхів підвищення ефективності використання державного та комунального майна. Досить детально прописані всі дії їх учасників конкурсу при його проведенні. Проте, слід висловити і деякі зауваження щодо окремих положень Порядку.

На наш погляд негативним є закріплення в порядку положення, відповідно до якого оголошення про конкурс на право оренди нерухомого майна площею 100 кв. метрів і більше або розташованого в центрі міста чи такого, що перебуває на балансі морського, річкового порту, аеропорту, публікується в газеті "Відомості приватизації" та, у разі доцільності, за рішенням орендодавця в інших виданнях. Оголошення щодо інших об'єктів можуть друкуватися у газеті "Відомості приватизації" та/або в республіканських Автономної Республіки Крим, обласних, міських у містах Києві і Севастополі виданнях за місцем розташування об'єктів оренди. Вважаємо, що публікація оголошення про конкурс у газеті "Відомості

приватизації" не забезпечує відкритості (публічності) проведення конкурсу на право оренди державного майна. Передумовою для ознайомлення з оголошенням на конкурс обмеженого кола суб'єктів господарювання є те, що газета "Відомості приватизації" розповсюджується тільки за передоплатою. В свою чергу, наведені обставини є причиною наявності незначної кількості заяв про участь у конкурсі, що впливає на ефективність проведення конкурсу.

Слід відзначити, що Порядком передбачено можливість публікації оголошення про конкурс на право оренди нерухомого майна й у інших виданнях, але вона не є обов'язковою, а визначена як альтернатива газеті "Відомості приватизації". В той же час, для публікації оголошення у інших виданнях необхідним є проведення тендеру серед видавництв на замовлення цієї послуги як державного замовлення, який з 2004 року жодного разу не проводився. Отже, норма щодо можливості публікації оголошення про конкурс на оренду також у інших виданнях є такою, що не діє.

Таким чином, з метою підвищення ефективності проведення конкурсу на оренду державного майна, забезпечення відкритості (публічності) його проведення вважаємо доцільним закріплення в законодавстві вимоги щодо обов'язкової публікації оголошення про конкурс на право оренди державного нерухомого майна як у газеті "Відомості приватизації", так і в друкованому засобі масової інформації, який розповсюджується не тільки за передоплатою.

Наведені зміни, в повній мірі кореспондують з необхідністю розміщення оголошення про конкурс на веб-сайтах орендодавців.

Не досить регламентований порядок укладення договору оренди у випадку надходження однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу. А саме, не є визначеним порядок повідомлення про це орендаря, визначення розміру орендної плати. Так, імперативну вказівку в Порядку на те, що з особою, яка її подала, укладається договір оренди можна тлумачити неоднозначно, що спритиме укладенню на практиці договорів оренди з

розміром як стартової орендної плати, так і орендної плати запропонованої цим орендарем..

На сучасному етапі в процесі укладення договорів оренди державного майна для представників органів Державного майна України проблематичним є визначення наслідків неявки у день проведення конкурсу на засідання конкурсної комісії учасників (його представників), які включені до списку учасників, допущених до подання конкурсних пропозицій орендної плати, через відсутності правової регламентації цього питання. Так, наприклад, не є зрозумілим, у випадку заявлення такими учасниками клопотання про відкладення на іншу дату проведення конкурсу у зв'язку з неможливістю їх неявки з поважних причин, чи може бути таке клопотання задоволено комісією. Заслужує критичної оцінки відсутність у Порядку відповідальності орендаря, який є переможцем конкурсу, за ухилення від укладання (підписання) договору оренди.

Вважаємо, що ефективність дії цього порядку проявить себе з часом, адже з моменту його введення в дію пройшов тільки один рік.

Слід звернути увагу на те, що поряд із загальним порядком укладення договорів оренди державного та комунального нерухомого майна щодо окремих об'єктів оренди закріплено певні особливості, серед яких слід виділити наступні.

Так, для об'єктів, які належать до культурної спадщини, Порядком укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.12.2001 р. № 1768, укладення охоронного договору [34]. При укладенні договору оренди на пам'ятки архітектури та містобудування, садово-паркового мистецтва, монументального мистецтва і ландшафтні пам'ятки необхідно погодження цього договору з Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики, а на пам'ятки монументального мистецтва (не пов'язані з

архітектурними пам'ятками, комплексами, ансамблями), археологічні та історичні пам'ятки - з Міністерством культури і мистецтв.

Особливості передачі в оренду нерухомого майна, яке закріплене за Збройними Силами України, встановлені Законом України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [19] та Порядком надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду, яке затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.00 р. № 778 [33].

Законодавством передбачено й особливості передачі в оренду нерухомого майна, яке належить до майнового комплексу Національної академії наук України.

Відповідно до ст. 5 Закону та Закону “Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної академії наук України” [18], орендарем майна, яке належить до майнового комплексу Національної академії наук України, є Національна академія наук України.

Розглядаючи питання щодо порядку укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна, актуальним є питання щодо визначення моменту, з якого договір оренди нерухомості вважається укладеним.

Згідно зі ст. 640 ЦК України, якщо, відповідно до акта цивільного законодавства, для укладення договору необхідне передання майна або вчинення інших дій, договір є укладеним із моменту передання відповідного майна або вчинення певних дій. Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації є укладеним з моменту його державної реєстрації.

Однак щодо визначення моменту укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна в ч. 1 ст. 12 Закону встановлено спеціальне правило, відповідно до якого договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання

сторонами тексту договору.

Позиція законодавця щодо ігнорування вимог цивільного законодавства в частині визначення моменту укладення договору оренди з моментом передачі об'єкта оренди є обґрунтованою, оскільки, відповідно до ч. 2 ст. 180 ГК України, всі господарські договори є консенсуальними. Крім того, відповідно до ч. 1 ст. 13 Закону, передача об'єкта оренди є обов'язком орендодавця, за невиконання якого ч. 3 вищезазначеної статті закріплено відповідальність.

В той же час, визначення моменту укладення договору оренди лише моментом досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору, піддає сумніву необхідність державної реєстрації договору оренди, що є однією з гарантій захисту майнових прав сторін договору та підтвердженням існування на державному рівні оренди певного об'єкта державного та комунального нерухомого майна. Для забезпечення дотримання вимог законодавства щодо форми договору оренди вважаємо доцільним доповнення ч. 1 ст. 12 Закону нормою, відповідно до якої договір оренди державного та комунального нерухомого майна є укладеним з моменту державної реєстрації договору, а в разі передачі майна після державної реєстрації – з моменту передачі відповідного майна.

Регулювання порядку передачі (прийняття й повернення) об'єкта оренди орендодавцем орендареві є складовою частиною проблеми вдосконалення інституту орендних відносин у сфері господарювання. Підтвердженням того може слугувати відповідна, досить обширна, судова практика, яка підкреслює спірність і недостатність законодавчого регулювання порядку передачі об'єкта оренди сторонами, що негативно впливає на діяльність суб'єктів господарювання, створюючи для них невиправдані перешкоди й негативні наслідки. Б.Л. Хаскельберг і В.В. Рівний, безумовно, праві в тому, що тільки передача, заснована на досягнутій сторонами угоді й здійснена відповідно до

неї, здатна викликати правові наслідки у вигляді укладення реального договору, тобто забезпечити його укладення [221, с.60-61].

Відповідно до ч. 1 ст. 13 Закону, передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

Таким чином, у Законі відсутні вимоги щодо необхідності документального оформлення факту передання об'єкта оренди, отже механізму передання об'єкта оренди від орендодавця орендарю не визначено. Поряд із цим, у відповідності зі ст. 795 ЦК України, передання (повернення) наймачеві будинку або іншого капітального спорудження (його окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), що підписується сторонами договору. Із цього моменту починається обчислення строку договору найма, якщо інше не встановлено договором. Тобто, згідно цивільного законодавства, відсутність акта прийому-передачі приміщення від орендодавця до орендаря, навіть якщо фактично вона відбулася, може бути кваліфіковано як відмова від виконання договору й припинення орендних відносин.

Важливо зазначити, що, відповідно до п. 10 Роз'яснення Президії Вищого арбітражного суду України «Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна», порядок і строк передання орендованого майна орендареві повинні визначатися в договорі. Закон, зокрема, стаття 13, *не вміщує вказівок щодо документального оформлення факту передачі*, тому передання орендованого майна може бути оформлена відповідним актом приймання-передачі, передаточним балансом і т. ін. З моменту, коли орендодавець повинен був передати об'єкт оренди орендареві, в останнього виникає право вимагати примусової передачі йому орендованого майна та відшкодування збитків, завданих порушенням строків передачі, або відмовитись від договору оренди й вимагати відшкодування збитків, завданих невиконанням договору оренди [63].



Зважаючи на це, вимога про необхідність складання акта прийому-передачі об'єкта оренди для майна державної та колективної форми власності відсутня.

Поряд із тим, судовій практиці відома безліч непорозумінь, які виникають саме через відсутність документального оформлення факту передання. Підтвердженням цього може служити наступні приклади з практики господарських судів.

Так, у Рішенні від 20.11.2003 р. по справі № 10/433-ПД, Господарський суд зазначив наступне: «Відмовляючи в задоволенні позову про стягнення заборгованості з орендної плати суд виходить з наступного. Умовами договору сторони не визначили порядок прийняття приміщення в оренду та умови його повернення. Тому на приміщення, яке відповідач одержав у оренду, сторони не уклали акт приймання-передачі. Факт використання відповідачем приміщення як об'єкта оренди, підтверджується сплатою орендної плати протягом 2000-2003 р. та не заперечується сторонами. Позивач вважає, що у відповідача з березня по серпень 2003 р. виникла заборгованість з орендної плати, оскільки він не здав об'єкт оренди (згідно матеріалів справи, у березні 2003 р. орендар фактично залишив орендоване приміщення) та ігнорував вимогу позивача про укладання додаткової угоди про розірвання договору оренди. Чинним законодавством не передбачено порядок і строк передання орендованого майна, тому ці умови повинні бути визначені сторонами в договорі, однак умовами спірного договору такий порядок не був передбачений як обов'язковий (на той час був чинним ЦК України в редакції 1963 р.). Відповідно до вимог чинного законодавства, орендою є засноване на договорі платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Таким чином, позивач не довів суду фактичне використання орендованого приміщення за період, за який просить стягнути заборгованість по орендної платі» [196].

Не менш яскравим прикладом досліджуваної проблеми є Рішення господарського суду Донецької області від 04.08.05 р. по справі № 12/119-пд, у якому суд прийшов до наступного висновку: «Відповідачем не надано суду документа, що підтверджує повернення орендованого майна у зв'язку з розірванням договору оренди за згодою сторін, а саме акта прийому-передачі або документа, який підтверджує відмову позивача від прийняття приміщення за цим актом. Тому суд вважає, що відповідач не довів розірвання вказаного договору за згодою сторін та припинення зобов'язання щодо сплати орендної плати з того моменту. З огляду на це, позовні вимоги про стягнення заборгованості по орендній платі підлягають задоволенню» [197].

Цікавого висновку дійшов й Господарський суд Харківської області в справі № 5328/6-64, встановивши під час розгляду справи, що 1 лютого 1994 р. Відповідач - фірма «А» уклав договір оренди нежитлового приміщення з позивачем «Б». Відповідно до п. 2.1. договору, позивач зобов'язаний був надати відповідачеві об'єкт оренди протягом 10-ти днів з моменту підписання договору. Факт передачі приміщення повинен бути засвідчений двостороннім Актом приймання-передачі. Однак позивач свого обов'язку не виконав, зазначене приміщення не було передано фірмі «А», не підписувався й Акт приймання-передачі. Таким чином, відповідачу не було надано можливості користуватися об'єктом оренди, тобто були відсутні підстави для внесення орендної плати. Із зазначених підстав у позові про стягнення заборгованості по орендній платі було відмовлено [210].

Наведене дозволяє зробити висновок, що судова практика стоїть на позиції визнання факту наявності або відсутності орендних відносин між сторонами договору тільки за умови підтвердження факту передачі об'єкта оренди.

На нашу думку, зазначена позиція заслуговує на увагу, отже орендар обов'язково повинен приймати й здавати об'єкт оренди, здійснюючи інвентаризацію, яку слід оформляти окремим документом: актом приймання-

передачі, у якому, вважаємо, повинен відобразитися стан об'єкта оренди до його прийняття в користування орендарем і після повернення власникові, із зазначенням усіх змін, які відбулися – будь то поліпшення або погіршення. Разом з тим, у чинному законодавстві відсутні єдині вимоги щодо обов'язковості складання акта приймання-передачі об'єкта оренди, що викликає думку про необов'язковість його складання та, як наслідок, проблеми при виконанні або розірванні договору.

У світлі висловлених зауважень, на наш погляд, вирішення цієї проблеми можливе тільки шляхом внесення до Закону статті, яка б закріплювала обов'язок сторін договору оренди щодо складання акта приймання-передачі об'єкта оренди із зазначенням у ньому стану об'єкта.

Запропонована правова норма відіграє суттєву роль при визначенні моменту укладення та розірвання господарського договору оренди нерухомості всіх форм власності та у випадку виникнення між сторонами суперечки щодо стану (погіршення або поліпшення) орендованого майна.

Як вірно відмітив М.В. Мороз, укладання договору оренди є лише передумовою до передання майна орендареві, підставою виникнення зобов'язальних правовідносин, що надає право орендареві вимагати передачі майна власником у його володіння [142, с. 32].

Підсумовуючи, слід констатувати, що обов'язковим етапом укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна є отримання висновку про умови договору оренди від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, та визнання переможцем конкурсу на право оренди визначеного об'єкту, а у випадку оренди об'єкта площею більше 200 кв.м. є обов'язковим отримання дозволу Фонду державного майна України, його регіонального відділення або органу місцевого самоврядування. Відповідно до ст. 12 Закону, вирішальним етапом укладання договору оренди державного та комунального нерухомого майна є підписання договору.

Загалом, закріплений Законом порядок укладання господарського договору є достатньо регламентованим, відображає головні моменти цього процесу, передбачає розумні строки виконання кожної стадії його укладення. При цьому є доцільним удосконалення Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна та існує необхідність уточнення моменту, з якого договір оренди вважається укладеним, моментом державної реєстрації договору, а у разі передання майна після державної реєстрації – моментом передання відповідного майна.

#### **2.4. Пролонгація та припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна**

Дослідження оренди державного та комунального нерухомого майна обумовлює необхідність розгляду питання щодо підстав пролонгації та припинення договору оренди.

У юридичній літературі під припиненням зобов'язань прийнято розуміти останню стадію існування зобов'язання, із завершенням якої первісний юридичний зв'язок між сторонами, виражений у конкретному зобов'язанні, втрачається [145, с. 431].

Поняття припинення договору є найбільш широким відносно поняття розірвання договору, яке слід розуміти як видове поняття. Ще одним аргументом щодо неможливості ототожнення понять припинення та розірвання договору є встановлені законодавцем різні підстави наслідків їх застосування.

Чинне законодавство України передбачає три способи припинення орендних відносин:

1. Припинення з підстав, передбачених ст. 26 Закону, аналог у ГК України - ст. 291, у ЦК України - ст. 781;

2. Розірвання договору оренди - ч. 2 ст. 26 Закону, аналог у ГК України - ст. 291, у ЦК України - ст.ст. 783, 784 ЦК України;

3. Відмова від договору оренди - ст. 782 ЦК України, відповідно до ч. 1 ст. 26 Закону, ч. 1 ст. 291 ГК України, одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Ч. 2 ст. 26 Закону встановлює наступні підстави припинення договору оренди:

1. Закінчення строку, на який його було укладено;
2. Приватизація об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
3. Банкрутство орендаря;
4. Загибель об'єкта оренди;
5. Ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

З метою найбільш повного дослідження специфіки припинення договору оренди стисло охарактеризуємо кожен з підстав його припинення.

Закінчення строку, на який було укладено договір, – одна з найпоширеніших підстав припинення зобов'язання. Проте важливим є те, що підставою для припинення договору оренди за цією підставою є направлення однією стороною другій стороні пропозиції про це.

Слід погодитись з твердженням М. Мороза про те, саме по собі закінчення строку договору оренди як таке зумовлює втрату його чинності в майбутньому і припиняє зобов'язання з договору оренди лише в тому разі, якщо сторонами були виконані всі обов'язки, що становлять його зміст [141, с. 95]. Вважаємо це твердження цілком обґрунтованим на підставі ст. 599 ЦК України, відповідно до якої зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином.

У світлі висловлених положень досить дискусійним є питання визначення моменту закінчення строку дії договору й передачі об'єкта від орендаря до орендодавця.

Відповідно до ч. 1 ст. 795 ЦК України договір оренди припиняється в момент підписання документа, що підтверджує повернення об'єкта оренди. К. Ємельяненко і В. Діденко дотримуються думки про те, що ця норма суперечить як загальним правилам припинення зобов'язань (глава 50 ГК України), так і логіці, бо якщо розглядати її буквально, то не підписання акту або іншого документа, що підтверджує повернення об'єкта оренди, може розглядатися як продовження договору, незважаючи на наявність підстави для припинення оренди (наприклад, закінчення строку оренди й повідомлення орендодавця про небажання її продовжити). У цьому випадку можливі зловживання як з боку орендодавця, так і з боку орендаря, що може блокувати підписання документа про повернення об'єкта оренди [109, с. 67].

Наведене твердження представляється досить суперечливим, але заслуговує на увагу.

Відповідно до ст. 27 Закону, в разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

На наш погляд, в цьому випадку вагомим є факт повернення об'єкта оренди, а не факт підписання відповідного акта. Більш того, відповідно до загальноприйнятих правил встановлення факту повернення речі можливе й шляхом складання даного акта однією зі сторін за присутності свідків.

Припинення договору оренди має місце у випадку приватизації об'єкта оренди орендарем, якщо воно здійснено орендарем або за його участю, а відповідно до п. 17 Роз'яснення Вищого арбітражного суду України від 25.05.00 р. № 02-5/237 «Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна» припинення дії договору оренди у зв'язку з приватизацією орендованого майна може мати місце виключно у разі, якщо це майно приватизовано орендарем. В інших випадках договір оренди зберігає чинність для нового власника майна.

Що ж до припинення договору оренди у зв'язку з банкрутством орендаря, в юридичній літературі висловлюється думка, що Закон не надає поняття «банкрутства», а отже є незрозумілим, що саме слід під ним розуміти: порушення господарським судом справи про банкрутство боржника, визнання банкрутом або винесення ухвали про ліквідацію орендаря. У зв'язку з чим необхідно підставу припинення договору більш детально визначити в Законі, закріпивши замість «банкрутство орендаря» підставу «винесення в процесі провадження справи про банкрутство ухвали господарського суду про ліквідацію орендаря» [121, с. 160].

На наш погляд ця точка зору є спірною, оскільки ст. 1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» банкрутство визначається як визнана господарським судом неспроможність боржника відновити свою платоспроможність та задовольнити визнані судом вимоги кредиторів не інакше як через застосування ліквідаційної процедури, відповідно до ст. 22 згаданого Закону, господарський суд приймає постанову і відкриває ліквідаційну процедуру. У зв'язку з цим, запропоновані зміни до Закону є зайвими, оскільки будуть лише тлумаченням цієї норми на законодавчому рівні. При цьому, тлумачення цієї норми міститься в п. 17 Роз'яснення Вищого арбітражного суду України від 25.05.00 р. № 02-5/237 «Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до якого, договір оренди у зв'язку з банкрутством орендаря - юридичної особи слід вважати припиненим лише якщо після затвердження ліквідаційного балансу суд виносить ухвалу про ліквідацію орендаря, оскільки за наявності в банкрута майна, достатнього для задоволення вимог кредиторів, він вважається вільним від боргів і продовжує свою підприємницьку діяльність.

Однак, з урахуванням того, що сутність банкрутства полягає в застосуванні судом ліквідаційної процедури, викликає непорозуміння закріплення окремо цієї підстави припинення договору оренди поряд з такою

підставою як ліквідація юридичної особи. Отже, банкрутство орендаря є однією з підстав ліквідації юридичної особи.

В той же час, формулювання ж такої підстави, як ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем, не є вдалим, оскільки виключає можливість припинення договору оренди у випадку ліквідації фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності, яка відповідно до ст. 6 Закону може бути орендарем. Вважаємо, що відображення суті визначеної підстави буде досягнуто тільки у випадку її викладення у наступній редакції: «ліквідація орендаря або орендодавця», суб'єктний склад яких чітко закріплений у ст.ст. 5, 6 Закону.

У разі припинення договору оренди з підстави ліквідації суб'єкта господарювання слід керуватися положеннями ч. 6 ст. 59 ГК України, відповідно до якої суб'єкт господарювання ліквідується за рішенням його власників або уповноважених ним органів, засновників суб'єкта господарювання чи їх правонаступників, у випадку закінчення строку, на якій він створювався, у випадку визнання його у встановленому порядку банкрутом.

Загибель (знищення) об'єкта оренди є цілком очевидною підставою припинення договору оренди, виходячи з усвідомлення того, що саме об'єкт оренди є суттєвою умовою договору оренди та при його відсутності його виконання неможливе.

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що аналіз судової практики в сфері орендних відносин дає підстави констатувати, що спорів щодо припинення договору оренди на практиці майже не виникає.

Найбільш поширеними в судовій практиці є спори про розірвання договору оренди, у зв'язку з чим підстави розірвання договору оренди заслуговують на ретельний аналіз.

ГК України встановлює два способи розірвання договору оренди, наслідком застосування яких є припинення господарського зобов'язання.



Перший та несуперечливий спосіб – розірвання договору оренди за згодою сторін, який має бути здійснений відповідно до порядку, встановленого ч. 2-5 ст. 188 ГК України (ч. 3 ст. 26 Закону).

Другий спосіб – розірвання договору оренди на вимогу однієї зі сторін із підстав, передбачених ч. 3 ст. 26 Закону та ЦК України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому ст. 188 ГК України.

Відповідно до п. 3 ст. 26 Закону, на вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

Таким чином, Закон містить широкий, але не конкретизований перелік підстав, які можуть бути використані для розірвання таких договорів, що, на нашу думку, є неможливим за наявності спеціального режиму використання державного та комунального майна.

Аналіз практики застосування законодавства про оренду свідчить про досить широке застосування визначеної підстави розірвання договору оренди сторонами та судами. Трапляються випадки розірвання договорів оренди державного або комунального майна на підставі несвоєчасного внесення орендарем орендної плати з просрочкою в один день або просрочки на такий же нетривалий строк виконання зобов'язання відносно страхування майна [192].

На нашу думку, невиконання сторонами їх зобов'язань є справедливою підставою для розірвання договору оренди, однак це дає можливість розірвання договорів оренди з формальних підстав. Застереженням від цього могло б стати доповнення цієї норми умовою щодо наявності систематичності у виявлених порушеннях договірних зобов'язань, під якою слід розуміти два та більше випадків порушення умов договору. Водночас, подібне викладення цієї підстави зробить неможливим дострокове розірвання договору оренди державного та комунального нерухомого майна у випадку одноразового, але грубого (істотного) порушення умов договору.

З метою усунення визначених недоліків вважаємо доцільним виключити досліджувану підставу розірвання договору оренди державного та комунального майна, закріпивши в Законі відсилочну норму до ч. 3 ст. 291 ГК України, відповідно до якої, на вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому ст. 188 ГК України.

ЦК України встановлює чотири підстави для дострокового розірвання договору найму з ініціативи наймодавця. Відповідно до ст. 783 ЦК України, наймодавець має право вимагати розірвання договору найма, якщо:

- наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Згідно зі ст. 784 ЦК України наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

Відповідно до ст. 782 ЦК України, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Згідно з ч. 2 ст. 651 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, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Вважаємо редакцію ч. 3 ст. 291 ГК України вдалою, враховуючи зміст та практику застосування положень ч. 2 ст. 651, ст.ст. 782-784 ЦК України, а також можливість закріплення в договорі оренди додаткових підстав дострокового розірвання договору.

За змістом ст. ст. 782, 783, 784 ЦК України можна дійти висновку, що перелік підстав дострокового розірвання договору майнового найму, встановлений цими статтями, є вичерпним. Проте це не означає, що законом чи іншим нормативним актом не можуть бути встановлені й додаткові підстави для дострокового розірвання договору за заявою однієї зі сторін. Однак, слід звернути увагу на те, що цей перелік не може бути скорочений за згодою сторін.

Значний інтерес викликає можливість односторонньої відмови від договору оренди з причини несплати орендарем орендної плати.

Відповідно до ст. 782 ЦК України, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найма договір є розірваним із моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 26 Закону, одностороння відмова від договору оренди державного та комунального нерухомого майна не допускається. Таким чином, в теперішній час розірвання договору оренди у випадку наявності заборгованості з орендної плати можливе на підставі ч. 3 ст. 26 Закону. Приймаючи до уваги, що у роботі запропоновано виключення цієї підстави з Закону, правові підстави розірвання договору оренди у випадку наявності заборгованості з орендної плати будуть подібними підставам, які існують в

теперішній час для майна приватної форми власності, та є суперечливими, що підтверджується наступними прикладами судової практики.

Так, ЗАТ „Р...” звернулось до суду з позовом до ТОВ „Х.....” про розірвання договору оренди. Позовні вимоги обґрунтовувались тим, що 01.06.99 р. між ним та відповідачем по справі укладено договір оренди споруди. Враховуючи, що п. 9.1 договору передбачає розірвання договору оренди в односторонньому порядку у випадку, коли одна з сторін систематично порушує умови даного договору та свої зобов'язання, у зв'язку з тим, що відповідач має порушення виконання зобов'язання щодо сплати орендної плати, просять розірвати вищевказаний договір оренди. Відповідач позовні вимоги не визнав, вважаючи, що ст. 291 ГК України не допускає односторонньої відмови від договору оренди, а ст. 783 ЦК України містить виключний перелік підстав для розірвання договору найму в односторонньому порядку за вимогу наймодавця, яка не містить підстав, вказаних відповідачем, а саме: систематичне порушення договірних зобов'язань. Оцінивши вимоги позивача щодо розірвання договору оренди як застосування засобу відповідальності, передбаченого ст.ст. 610, 611 ЦК України, Господарський суд Донецької області в рішенні від 19.08.05 р., залишеному без змін Постановою Апеляційного суду Донецької області від 01.11.05 р., дійшов наступного висновку. Так, п. 1 ч. 1 ст. 611 ЦК України передбачено, що в разі порушення зобов'язань настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема, у вигляді припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, або розірвання договору. Виходячи з положень ч. 2 ст. 782 ЦК України, суд дійшов до висновку, що законодавцем у цьому випадку визначений такий правовий наслідок невиконання зобов'язань, як одностороння відмова від договору. Доказів, які б свідчили про відмову від договору, позивачем суду не надано. Ст.ст. 651,782 ЦК України не містять у собі такої підстави для розірвання договору, як несплата орендної плати протягом трьох місяців підряд, і тому, такі порушення відповідачем зобов'язань не є підставою для застосування

відповідальності у вигляді розірвання договору, передбаченої ст. 611 ЦК України [205].

Подібного висновку дійшов суд також у справі за позовом ЗАТ „Р....” до ТОВ „Х..” про розірвання договору оренди та стягнення заборгованості, зазначивши в Рішенні від 01.02.05 р.: «Позивач просить розірвати договір оренди з посиланням на ст. 782 ЦК України (позов мотивовано тим, що відповідач має заборгованість з орендної плати за три місяці підряд), у зв'язку з чим суд зазначає, що вказана стаття надає право наймодавцю на відмову від договору оренди в зв'язку з наявністю заборгованості з орендної плати протягом трьох місяців. При цьому законодавець чітко визначив, що договір оренди є розірваним із моменту отримання наймачем відповідного повідомлення. Вказана стаття не містить посилання на необхідність рішення суду із цього питання, чітко визначивши в другій частині, з якого саме моменту договір найму є розірваним [200].

В Ухвалі ВГСУ від 10.08.04 р. суд зазначив: «Місцевим господарським судом встановлено, що 16 серпня 1999 року між управлінням комунального майна та приватизації ( правонаступником якого є позивач) та приватною фірмою укладено договір оренди № ФМ-014, відповідно до якого позивачем було передано в оренду відповідачу нежилі приміщення для розміщення магазину. Однією з суттєвих умов договору є орендна плата, яку відповідач зобов'язаний сплачувати позивачу в розмірі та у строк згідно з Договором. На підставі п. 5.2 Договору відповідач повинен перераховувати позивачу орендну плату щомісяця не пізніше 15 числа наступного за розрахунковим місяцем.

При розгляді справи судом першої інстанції відповідач підтвердив факт невнесення орендної плати за жовтень 2003 р., зазначивши, що невнесення орендної плати було викликане тривалими судовими процесами, що тривають майже 3 роки.

Крім того, у судовому засіданні позивач вручив директору відповідача лист-відмову від договору від 5 квітня 2004 р. № 1010, підписаний керівником

позивача. Як і у суді першої інстанції, відповідач проти вимог, зазначених у листі, не заперечує. Таким чином, місцевим господарським судом встановлено факт отримання директором відповідача листа (за підписом керівника) про відмову позивача від зазначеного вище договору оренди та розірвання його в порядку ст. 782 ЦК України в день отримання цього листа, а саме 5 квітня 2004 р.

Відповідно до вимог ст. 782 ЦК України, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом 3-х місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним із моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

За таких обставин колегія суддів зазначає, що суд першої інстанції правомірно дійшов висновку про необґрунтованість позовних вимог позивача в частині дострокового розірвання договору від 16.08.99 р. № ФМ-014 з огляду на те, що фактично договір розірвано 5 квітня 2004 р. у порядку ст. 782 ЦК України» [218].

Отже, наведена судова практика свідчить про існування проблеми застосування норм, які регулюють розірвання договору оренди. У зв'язку з цим вважаємо, що існує необхідність Роз'яснення Вищого арбітражного суду України щодо застосування ст. 782 ЦК України та ст. 291 ГК України.

Поряд із тим, господарсько-правовий договір оренди нерухомого майна приватної форми власності, а у випадку скасування ч. 3 ст. 26 Закону – державного й комунального нерухомого майна – не може бути розірваний на підставі наявності заборгованості з орендної плати взагалі - такий висновок можна пояснити тим, що, відповідно до ст. 291 ЦК України та ч. 1 ст. 26 Закону, одностороння відмова від договору оренди не допускається, на вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найма, у порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу, а ст. ст. 651, 783 ЦК України не

містять у собі такої підстави для розірвання договору, як несплата орендної плати.

Зазначена колізія правових норм потребує негайного усунення. При існуванні такого правового регулювання цього аспекту орендних відносин орендарі мають можливість, користуючись об'єктом оренди, взагалі не сплачувати орендну плату, оскільки розірвання договору з цієї підстави їм «не погрожує», а орендну плату можна сплатити й пізніше, коли з'являться для цього гроші або на підставі рішення суду за позовом орендодавця до нього про стягнення заборгованості.

У зв'язку з цим доцільно в ст. 26 Закону закріпити як підставу для дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендодавця невнесення орендарем орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу, як це мало місце в ЦК України в редакції 1963 року. При цьому, на наш погляд, закріплення підставою для розірвання договору при невнесенні орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу, а не протягом трьох місяців підряд є більш вірним з практичної точки зору.

Пролонгація договору оренди державного та комунального нерухомого майна регламентована наступними нормами права.

Згідно з ч. 4 ст. 284 ГК України та ч. 2 ст. 17 Закону, в разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Аналогічне положення міститься й у п. 10.4 Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності.

В той же час, відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону та ч. 2 ст. 291 ГК України, договір оренди припиняється у разі закінчення строку, на який він був укладений.

Здійснюючи правовий аналіз зазначених статей, неважко помітити колізію цих норм. Питання щодо застосування норм цих статей на практиці має дискусійний характер.

Так, згідно з ч. 2 ст. 26 Закону та ч. 2 ст. 291 ГК України, якщо договір оренди, наприклад, був укладений на строк до 31 серпня 2006 року, то 31 серпня 2006 року дія цього договору припиняється, отже втрачають силу всі права та обов'язки сторін за договором, що становлять його зміст. Оскільки до відносин оренди застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України, звернемося до ст. 785 ЦК України, відповідно до якої в разі припинення договору найму наймач зобов'язаний *негайно повернути* наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який обумовлено в договорі. Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. В той же час, відповідно до ч. 2 ст. 17 Закону та ч. 4 ст. 284 ГК України, протягом одного місяця після закінчення строку дії договору одна зі сторін договору має право направити заяву про припинення або зміну договору оренди. Виникає абсурдна ситуація: на якій же підставі після припинення договору (в нашому випадку після 31 серпня 2006 року), орендар буде користуватися об'єктом оренди та протягом місяця мати право на подання заяви про його припинення, якщо на підставі ст. 785 ЦК України, вже 31 серпня 2006 року, тобто негайно, він зобов'язаний повернути наймодавцеві орендоване ним приміщення. Поряд із тим, в чому сенс законодавчо встановлювати право однієї із сторін протягом місяця після закінчення строку дії договору направляти заяву про припинення договору оренди, якщо відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону та ч. 2 ст. 291 ГК України, цей договір вже є припиненим? Це питання залишається без відповіді.

Слід звернути увагу ще на один момент. Так, ч. 4 ст. 284 ГК України та ч. 2 ст. 17 Закону встановлює місячний термін для попередження однієї зі



сторін про припинення або зміну договору оренди, який, на наш погляд, не є достатнім для сторін договору та може негативно вплинути на їх господарську діяльність із наступних підстав. Є очевидним, що кожний суб'єкт господарювання планує свою господарську діяльність, в тому числі й діяльність, яку він здійснює в орендованому ним об'єкті нерухомості. У зв'язку з чим важко уявити наслідки господарської діяльності орендаря, який після закінчення строку дії договору оренди протягом місяця перебуває в стані „невагомості”, усвідомлюючи, що кожної хвилини може отримати від орендодавця заяву про розірвання договору оренди, у зв'язку з чим буде зобов'язаний негайно повернути орендодавцю орендоване приміщення (ст. 785 ЦК України). А якщо його діяльність в орендованому приміщенні пов'язана з виготовленням продукції (наприклад, це швейна майстерня), чи може він брати протягом визначеного до закінчення строку дії договору оренди часу, від клієнтів замовлення на виготовлення одягу, якщо йому не відомо, чи буде завтра в нього це приміщення для здійснення своєї діяльності? При цьому необхідно звернути увагу на ту обставину, що пошук іншого приміщення для оренди, укладення договору на його оренду з дотриманням встановлених господарським законодавством вимог щодо нього займає визначений час. Якщо розглядати положення ч. 2 ст. 17 Закону та ч. 4 ст. 284 ГК України з боку орендодавця, то воно також не є для нього сприятливим, оскільки у випадку отримання ним від орендаря протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заяви про розірвання договору у нього мало часу для пошуку іншого орендаря належного йому приміщення на вигідних для нього умовах, у зв'язку з чим існує можливість залишення приміщення незатребуваним та неотримання ним прибутку. Таким чином, положення ч. 2 ст. 17 Закону та ч. 4 ст. 284 ГК України не дає надійної та стабільної гарантії суб'єктам господарювання для здійснення своєї діяльності.

Слід погодитися з О.А. Беяневич, яка визначає, що узгоджений сторонами строк дії договору дозволяє встановити чіткі параметри, які

дозволяють визначити виконання договірною зобов'язання у часі як належне, що є умовою припинення господарського зобов'язання [145, с. 309]. Вважаємо таке твердження обґрунтованим, у зв'язку з чим слід визнати, що чинне господарське законодавство України в цій частині потребує вдосконалення. На нашу думку, це має бути зроблено шляхом викладення ч. 2 ст. 17 Закону таким чином: „Строк дії договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі закінчення строку дії договору кожна зі сторін зобов'язана за місяць до закінчення строку дії договору оренди направити заяву про свій намір припинити дію договору в указаний у договорі строк або продовжити, змінити строк дії договору в указаний у ньому строк на тих самих умовах, які були передбачені договором, якщо інше не встановлене договором оренди”. Запропоновані зміни відповідатимуть ч. 2 ст. 26 Закону та усунуть наявні протиріччя з цього питання. Правильне визначення дати припинення дії договору оренди є одним з важливих питань для суб'єктів господарювання, а також питань, що виникають у судовій практиці, оскільки неправильне його визначення приводить до штучного скорочення або подовження строку дії договору оренди.

У результаті визначення та аналізу підстав припинення й розірвання договору оренди виникає питання щодо порядку реалізації цих положень законодавства. Так, порядок розірвання договору оренди визначений ст. 188 ГК України, відповідно до положень якої сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, має направити пропозицію щодо цього другій стороні за договором. Сторона договору, яка отримала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після отримання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її (пропозиції) розгляду. У разі, якщо сторони не дійшли згоди щодо зміни (розірвання) договору або в разі неотримання відповіді в установленний строк з урахуванням часу поштового обігу зацікавлена сторона має право передати спір до суду (господарського суду).

Якщо договір визнаний розірваним за рішенням суду, то розірваним він вважатиметься з моменту набуття відповідним рішенням суду законної сили (якщо інший строк набуття чинності не встановлено за рішенням суду).

Отже, законодавцем встановлено письмову форму угоди про розірвання договору оренди, що, на наш погляд, є цілком справедливим, враховуючи письмову форму самого договору оренди.

Так, відповідно до ст. 27 Закону, в разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря, останній зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти, якщо інше не визначено договором оренди. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених у частині першій цієї статті, орендар за вказівкою орендодавця зобов'язаний передати об'єкт оренди відповідному підприємству.

Зазвичай, строк та місце повернення об'єкта оренди обумовлюється сторонами в договорі. Закріплюючи положення щодо повернення об'єкта оренди в стані, в якому його було одержано з урахуванням нормального зносу, законодавець передбачає відповідний процент її амортизації за час дії договору

при експлуатації речі за призначенням в умовах, в яких орендар повинен був нею користуватися.

Зобов'язання щодо повернення майна вважається виконаним належним чином, якщо майно передане орендарю не тільки в належному стані та своєчасно, але в закріпленому порядку.

Договір оренди вважається розірваним у випадку надання пропозиції однієї сторони другій про розірвання договору оренди або у випадку винесення судом відповідного рішення. Головним обов'язком орендаря після припинення договору оренди є повернення об'єкта оренди. Обов'язок орендаря щодо повернення об'єкта оренди є виконаним, якщо майно повернуто в обумовлений в договорі термін та у відповідному стані.

Таким чином, на підставі викладеного можна дійти висновку, що перелік підстав припинення та порядок пролонгації договору оренди державного та комунального нерухомого майна потребує уточнення, оскільки наявне правове регулювання цього питання не є гарантом надійних та стабільних відносин між орендодавцем та орендарем.

## **2.5. Господарсько-правова відповідальність за порушення договірних відносин у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна**

З метою мінімізації негативних наслідків невиконання або неналежного виконання будь-яких договорів, у тому числі й договору оренди нерухомості законодавець визначив наслідки порушення учасниками господарських відносин взятих на себе зобов'язань та механізм застосування господарсько-правової відповідальності. Саме через механізм відповідальності суб'єкти правовідносин можуть відновити свої порушені права, впливати на контрагентів, а також на інших третіх осіб з метою стимулювання з їх боку правомірної поведінки.

З огляду на відсутність нормативного визначення відповідальності за порушення зобов'язання слід вважати, що вона являє собою визначний механізм перекладення негативних наслідків з одного учасника господарських відносин на іншого [222, с. 863].

Господарський кодекс врегульовує сферу застосування господарсько-правової відповідальності, розкриваючи поняття та види господарсько-правових санкцій, їх застосування тощо. Так, у п. 1 ст. 216 ГК України вказано: “учасники господарських відносин несуть господарсько-правову відповідальність за правопорушення у сфері господарювання шляхом застосування до правопорушників господарських санкцій на підставах і в порядку, передбачених цим Кодексом, іншими законами та договором”. Отже, господарські санкції є правовим засобом відповідальності у сфері господарювання.

Відповідно до ч. 2, 3 ст. 217 ГК України, у сфері господарювання застосовуються такі види господарських санкцій: відшкодування збитків; штрафні санкції; оперативно-господарські, адміністративно-господарські.

Відповідно до ст. 29 Закону та п. 9.1 Типового договору, за невиконання зобов'язань за договором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором.

Аналіз положень ГК України та ЦК України свідчить про відсутність закріплення законодавцем особливостей відповідальності сторін за договором оренди. Поряд з тим, ст. 10 Закону відповідальність сторін визначає однією з істотних умов договору оренди державної та комунальної нерухомості.

Отже, відповідальність сторін за договором оренди нерухомості має впливати із загальних правил встановлених ГК та ЦК України.

Ст. 218 ГК України встановлює загальне правило, відповідно до якого учасник господарських відносин відповідає за невиконання або неналежне виконання господарського зобов'язання, якщо не доведе, що ним вжито усіх

залежних від нього заходів щодо недопущення господарського правопорушення. Якщо інше не передбачено законом або договором, суб'єкт господарювання за порушення господарського зобов'язання несе господарсько-правову відповідальність, якщо не доведе, що належне виконання зобов'язання виявилось неможливим внаслідок дії непереборної сили, тобто надзвичайних і невідворотних обставин за даних умов здійснення господарської діяльності. Не вважаються такими обставинами, зокрема, порушення зобов'язань контрагентами правопорушника, відсутність на ринку потрібних для виконання зобов'язання товарів, відсутність у боржника необхідних коштів.

У сфері орендних відносин можна виділити такі випадки відповідальності сторін за неналежне виконання умов договору.

Найбільш розповсюдженим випадком застосування господарсько-правової відповідальності у сфері орендних відносин є несвоєчасне внесення орендної плати. У цьому випадку, відповідальність, як правило, полягає у сплаті відповідних штрафних господарсько-правових санкцій, а саме штрафу або пені. Підтвердженням визначеного слід вважати такі положення законодавства.

Так, ст. 625 ЦК України встановлено, що боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання. Боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір відсотків не встановлений договором або законом.

Законом України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» від 22.11.96 р. № 543/96-ВР законодавці врегулювали відносини платника та одержувача грошових коштів щодо відповідальності за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань, а відтак, означений захищає сторону-одержувача грошових коштів і може захистити його від порушень [15].

Стаття 1 зазначеного Закону передбачає, що у випадку прострочення платежу платник грошових коштів сплачує на користь одержувача цих коштів пеню в розмірі, що встановлюється за згодою сторін, а ст. 3 цього ж Закону передбачає, що розмір пені не може перевищувати подвійної облікової ставки НБУ, що діяла в період, за який сплачується пеня.

Разом із тим, ч. 4 ст. 231 ГК України закріплює положення, відповідно до якого, в разі, якщо розмір штрафних санкцій законом не визначено, санкції застосовуються в розмірі, передбаченому договором. При цьому розмір санкцій може бути встановлено договором у відсотковому відношенні до суми невиконаної частини зобов'язання або у певній, визначеній грошовій сумі, або у відсотковому відношенні до суми зобов'язання незалежно від ступеня його виконання, або у кратному розмірі до вартості товарів (робіт, послуг).

Привертає до себе увагу, що Закон України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» від 22.11.96 р. № 543/96-ВР – обмежує розмір пені розміром подвійної облікової ставки НБУ, виходячи ж із положень ст. 231 ГК України, розмір штрафних санкцій не обмежено. Однак, за загальним правилом щодо колізій правових норм вважаємо, що в цьому випадку пріоритет потрібно віддати саме нормам Закону.

Аналізуючи викладене, вважаємо, що платник грошових коштів має бути зацікавлений у зазначенні в договорі відповідальності сторін і розміру пені та бути ініціатором цієї умови. Одержувач грошових коштів із метою забезпечення виконання зобов'язання платником грошових коштів, крім пені, може в договорі передбачити для платника грошових коштів ще й штраф. Розмір штрафу не обмежується подвійною обліковою ставкою Національного банку України.

Можливість стягнення штрафу та пені за наявності заборгованості за орендною платою встановлюється і у відповідних положеннях Типових договорів оренди. Так, п. 3.7.-3.8 Типового договору зазначає, що орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і

стягується до бюджету з урахуванням пені в розмірі \_\_ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, орендар також сплачує штраф у розмірі \_\_ % від суми заборгованості.

Поряд із застосуванням штрафних санкцій законодавством надано право орендодавця на застосування до орендаря оперативно-господарських санкцій у формі відмови від договору оренди в разі несплати орендної плати протягом трьох місяців підряд та непередання об'єкта оренди орендодавцем орендареві у строки та на умовах, визначених у договорі оренди.

Відповідно до ч. 3 ст. 13 Закону встановлено, що якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Щодо застосування відповідальності у формі зобов'язання орендодавця передачі орендарю об'єкта оренди слід зазначити, що ч. 2 ст. 620 ЦК України встановлює спеціальні правила відносно можливості витребувати річ, визначену індивідуальними ознаками. Відповідно до ч. 2 ст. 620 ЦК України, встановлено, що кредитор втрачає право на витребування у боржника речі, визначеної індивідуальними ознаками, в разі, якщо ця річ вже передана третій особі у власність або в користування. Якщо річ, визначену індивідуальними ознаками, ще не передано, переважне право на її одержання має той з кредиторів, зобов'язання на користь якого виникло раніше, а коли це неможливо визначити, – кредитор, який першим пред'явив позов. Як уже зазначалось вище, об'єктом договору оренди завжди є індивідуально визначене майно, тому на відносини оренди нерухомості будуть поширюватись правила, встановлені ст. 620 ЦК України.



Отже, з наведеного можна зробити висновок про умовність права орендаря щодо витребування об'єкта оренди, що не можна вважати доцільним з точки зору ефективності дії цієї норми. На наш погляд, визначені у ст. 620 ЦК України умови можуть мати місце тільки при укладенні договорів оренди на термін до трьох років, тобто без реєстрації договору оренди. Враховуючи запропоновані нами вдосконалення законодавства щодо форми договору оренди нерухомості в сфері господарювання, їх втілення у чинне законодавство дасть змогу виключити умовність застосування ч. 3 ст. 13 Закону.

Відповідальність за порушення умов договору оренди встановлена також у випадку, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення (ст. 785 ЦК України).

Привертає до себе увагу чітке встановлення розміру неустойки, що відразу викликає бажання зауважити про відсутність у сторін права відступати від встановленого законом розміру неустойки на підставі п. 4 ст. 179 ГК України, відповідно до якої при укладанні господарських договорів сторони можуть визначити зміст договору на основі вільного волевиявлення, коли сторони мають право погоджувати на власний розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству. Отже, у цьому випадку ми не можемо застосувати жодних загальних правил про свободу договору до положень про штрафні санкції.

Поширеними є порушення наймодавцем якості об'єкта оренди. Так, відповідно до ст. 768 ЦК України, відповідальність орендодавця у випадку наявності недоліків зданого в оренду майна, які цілком або частково перешкоджають його використанню, відповідно до договору, полягає в наданні орендарю права вимагати зменшення розміру орендної плати; безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх

усунення; розірвання договору і відшкодування збитків, яких було йому завдано.

Орендатор несе відповідальність за ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди, якщо він затримав повернення речі наймодавцеві й інше не встановлено договором оренди. У разі знищення або втрати майна в період дії договору не з вини наймача, воно не підлягає поверненню наймодавцю, оскільки останній несе ризик випадкового знищення або втрати цього майна як його власник ( ст. 24 Закону).

Відповідно до п. 5.12 Типового договору, орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини орендаря.

Ст. 18-1 Закону встановлено відповідальність орендодавця за ухилення від виконання зобов'язання щодо проведення капітального ремонту у випадку, якщо це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору. Визначена відповідальність полягає у відшкодуванні орендареві вартості здійсненого ним ремонту або розірванні договору та відшкодуванні збитків.

Слід констатувати, що в чинному законодавстві не знайшло відображення положення щодо відповідальності сторін за деякі конкретні порушення сторонами їх прав. Так, вважаємо необхідним приділити увагу відсутності у чинному законодавстві відповідальності щодо порушення орендодавцем переважного права орендаря на укладення договору на новий термін. Особливості реалізації цього права були розглянуті нами в розділі 2.2., проте актуальним залишається питання відповідальності за його порушення.

Вважаємо, що, закріплюючи в законодавстві виникнення у орендаря переважного права, законодавець виходив із принципів справедливості, доцільності та стабільності господарського обігу. Проте, на наш погляд, є не зовсім справедливою відсутність у законодавстві відповідальності за його

порушення. Звернення попереднього орендаря з позовом до орендодавця про переведення на себе прав та обов'язків орендаря за новим договором, безумовно, є підставою для поновлення його права на спірний об'єкт оренди. Як підмітив М.В. Мороз, це не дає можливості усунути численні порушення порядку та строків укладення договорів, що допускають означені орендодавці [142, с. 143].

У зв'язку з цим слід розвивати більш ефективні засоби захисту, якими стосовно переважного права орендаря можуть бути штрафні санкції у великому розмірі. Ми переконані, що це буде стимулом для підвищення правосвідомості орендодавців щодо дотримання прав орендаря.

Підсумовуючи наведене, констатуємо, що основні порушення договірних відносин у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна можна систематизувати за суб'єктивним складом на правопорушення, які є підставою для застосування господарсько-правової відповідальності до орендаря, та правопорушення, які є підставою для застосування господарсько-правової відповідальності до орендодавця. До першої групи правопорушень слід віднести: несвоєчасне внесення орендної плати, невиконання орендарем обов'язку щодо повернення об'єкта оренди, невиконання обов'язку щодо проведення поточного ремонту, страхування орендованого майна, недотримання санітарно-гігієнічного та протипожежного стану об'єкта оренди, здійснення переобладнання приміщення без згоди орендодавця, користування річчю всупереч договору або призначенню речі, передання без дозволу наймодавця у користування іншій особі об'єкту оренди. До другої групи належать порушення договору оренди в частині не передання об'єкта оренди орендодавцем орендарю у строки та на умовах, визначених у договорі оренди, невиконання обов'язку щодо проведення капітального ремонту або наявність недоліків зданого в оренду майна, які цілком або частково перешкоджають його використанню відповідно до договору.

## ВИСНОВКИ

Проведене дослідження договірних відносин у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна дозволило зробити такі теоретичні висновки та пропозиції практичного характеру.

Визначено доцільність уточнення в чинному законодавстві України поняття «оренда». Аргументується, що оренда – це засноване на договорі строкове платне володіння та користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення господарської діяльності. Наділення орендаря правом володільця має забезпечити можливість безпосереднього захисту його права користування орендованим нерухомим майном та законних інтересів щодо нього від порушень з боку третіх осіб.

Запропоноване закріплення права на розробку та надання проектів Типових договорів оренди державного та комунального нерухомого майна за Фондом державного майна України та місцевими органами самоврядування, а повноваження щодо їх затвердження – за Кабінетом Міністрів України, який не є стороною договору не є стороною договору та не зацікавлений в отриманні привілеїв від закріплених у договорі умов, що відповідатиме конституційним основам правопорядку в сфері господарювання, закріпленим у ст. 5 ГК України.

Узагальнення досвіду зарубіжних країн надало змогу висловити пропозиції щодо запозичення деяких положень зарубіжного законодавства. Так, запропоновано законодавче закріплення положення, відповідно до якого договір оренди повинен містити чітко визначений вид діяльності, який орендар має намір здійснювати в орендованому ним приміщенні. Визначено одноманітність підходу в зарубіжних країнах до правового регулювання оренди нерухомого майна всіх форм власності.

Аргументовано недоцільність законодавчого закріплення нотаріальної форми договору оренди державного та комунального нерухомого майна,

укладеного терміном на три роки і більше, оскільки дотримання зазначеної вимоги не є виправданим у зв'язку з ускладненням процесу укладення договору оренди та зайвими матеріальними витратами сторін угоди. Обґрунтовано, що державна реєстрація договору оренди є важливим чинником гарантування і захисту прав власників, що забезпечує офіційне визначення та юридичне закріплення державою прав юридичних осіб на нерухоме майно, у зв'язку з чим відсутність у господарському законодавстві спеціальних норм, які регулюють державну реєстрацію договору оренди з урахуванням особливостей діяльності суб'єктів господарювання, на практиці породжує чимало проблем. Запропоновано ввести в Закон статтю наступного змісту: “Договір оренди нерухомого майна підлягає обов'язковій державній реєстрації незалежно від терміну його дії”.

Доведено, що закріплення такої істотної умови, як порядок використання амортизаційних відрахувань, є необґрунтованим, оскільки вона набула імперативного визначення у чинному законодавстві. Аргументовано, що визначення порядку та строків оплати комунальних платежів за об'єкт оренди має не менш суттєве значення, ніж визначення порядку та строку оплати орендної плати, тощо. Пропонується закріплення вищенаведеної умови договору оренди державного та комунального нерухомого майна як істотної.

Аргументовано доповнення ч. 3 ст. 24 Закону положенням наступного змісту: «Страхова сума не повинна бути меншою за розмір вартості орендованого майна, визначеного в договорі, а строк дії договору страхування повинен відповідати строку дії договору оренди».

Визначено доцільність виключення з переліку об'єктів, що не можуть бути об'єктами оренди, майна, яке належить до сфери управління органів виконавчої влади. Визначені зміни сприятимуть підвищенню ефективності використання державного та комунального нерухомого майна та усунуть необґрунтовані обмеження в чинному законодавстві.

З метою виключення неоднозначного висновку господарських судів стосовно визначення від'ємних або невід'ємних поліпшень майна запропоновано визначити невід'ємні поліпшення наступним чином: «Невід'ємним є поліпшення, яке безповоротно поліпшує якісні характеристики об'єкту оренди та яке не можна відокремити від нього без значної шкоди для майна».

Аналіз правового регулювання переважного права орендаря дає підстави встановити відсутність порядку його реалізації, що стримує розвиток реалізації цього засобу захисту прав орендаря. Обґрунтовано доцільність закріплення в Законі положення, відповідно до якого, якщо орендодавець відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк, але протягом року з дня закінчення строку договору з ним уклав договір оренди з іншою особою, орендар має право вимагати в суді переведення на себе прав і обов'язків за укладеним договором.

Конкретизовано доцільність уточнення в ст. 12 Закону, що моментом укладання договору оренди є момент його державної реєстрації, а в разі передання об'єкта оренди після державної реєстрації – момент передачі відповідного майна.

З метою підвищення ефективності проведення конкурсів на право оренди державного або комунального нерухомого майна визначено доцільність запровадження обов'язкової публікації оголошення про проведення конкурсу в друкованому засобі масової інформації, який розповсюджується не тільки за передплатою.

Сформульовано пропозицію про необхідність доповнення Закону нормою, яка закріплює обов'язок сторін договору оренди складати акт приймання-передачі об'єкта оренди при укладанні та припиненні договору з зазначенням у ньому стану об'єкта.

Запропоновано вдосконалення положення Закону щодо строку договору оренди, а саме викладення ст. 17 Закону наступним чином: «Строк дії договору

оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. Сторони зобов'язані за місяць до його закінчення направити заяву про свій намір продовжити або припинити дію договору в указаний у ньому строк на тих самих умовах, які були передбачені договором, змінити строк дії або умови договору, якщо інше не встановлене договором оренди». Вірне визначення дати припинення дії договору оренди є одним із важливих чинників для суб'єктів господарювання.

Уточнюються підстави припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна, а саме: виключення такої підстави як «банкрутство орендаря» та «ліквідація юридичної особи», доповнення такою підставою припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна, як «ліквідація орендаря або орендодавця». Обґрунтовано необхідність доповнення Закону такою підставою для дострокового розірвання договору оренди як невнесення орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу та виключення з ч. 3 ст. 26 Закону такої підстави для дострокового розірвання договору оренди як невиконання сторонами своїх зобов'язань, оскільки спеціальний правовий режим використання державного та комунального майна вимагає конкретизованого обсягу підстав, які можуть бути використані для розірвання таких договорів;

Аргументовано доцільність закріплення відповідальності орендодавця державного та комунального нерухомого майна за порушення переважного права орендаря на укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна на новий строк.

Обґрунтовано прийняття ч. 4 ст. 1 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" в наступній редакції: „Оренда майна інших форм власності регулюється положеннями цього Закону лише за умови, якщо це спеціально обумовлено в договорі оренди”. Необхідність внесення запропонованих змін обумовлена наявністю невдалої юридичної конструкції

ч. 4 ст. 1 вищевказаного закону, що призводить до непорозумінь щодо порядку її застосування до оренди майна інших форм власності, наслідком чого є суперечлива судова практика з цього питання.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Бюджетний кодекс України від 21.06.2001 р. № 2542-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 37. – Ст. 189.
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – Ст.144.
4. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 р. № 1798-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 6. – Ст. 56.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Голос України. – 2003. – 12 берез.
6. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду: Закон СРСР від 23.11.1989 р. № 810-I // Відомості З'їзду народних депутатів СРСР і Верховної Ради СРСР. – 1989. – № 25. – Ст. 481.
7. Про зовнішньоекономічну діяльність; Закон України від 16.04.1991 р. № 959-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 29. – Ст. 377.
8. Про систему оподаткування: Закон України від 25.06.1991 р. № 1251-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 39. – Ст. 510. – (Зі змін. та допов.).
9. Про приватизацію державного майна: Закон України від 04.03.1992 р. № 2163-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 348.
10. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.

11. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 р. № 7-93 // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 12. – Ст. 170.
12. Про нотаріат: Закон України від 2.09.1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.
13. Про пожежну безпеку: Закон України від 17.12.1993 р. № 3745-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 5. – Ст. 21.
14. Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 28.12.1994 р. № 334/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 4. – Ст. 28.
15. Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань: Закон України від 22.11.1996 р. № 543/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 5. – Ст. 28 (Зі змін.).
16. Про Національний банк України: Закон України від 20.05.1999 р. № 679-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 29. – Ст. 238.
17. Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України від 01.06.2000 р. № 1775-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 36. – Ст. 299.
18. Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної академії наук України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3065-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 30. – Ст. 205.
19. Про господарську діяльність у Збройних Силах України: Закон України від 21.09.1999 р. № 1076-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 48. – Ст. 408.
20. Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: Закон України від 29.06.2004 р. № 1905-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 50. – Ст. 539.

21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

22. Про внесення змін до статті 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито»: Закон України від 17.01.2006 р. № 3352-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 19. – Ст. 164.

23. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 46. – Ст. 456.

24. Про Державний бюджет України на 2010 рік: Закон України від 27.04.2010 р. № 2154-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2154-17>.

25. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору найму будівлі: Закон України від 20.12.2006 р. № 501-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 11. – Ст. 93.

26. Про Кабінет Міністрів України: Декрет Кабінету Міністрів України від 21.12.2006 р. № 514-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 11. – Ст. 94.

27. Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 28.12.2007 р. № 107-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 5 (№№ 5-8). – Ст. 78.

28. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів, та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 р. № 629 // Зібрання Постанов уряду України. – 1995. – № 12. – Ст. 276. - (Зі змін. та допов.).

29. Про затвердження Методики розрахунку та порядок використання плати за оренду державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від

4.10.1995 р. № 786 // Зібрання Постанов уряду України України. – 1996. – № 2. – Ст. 57. – (Зі змін. та допов.).

30. Про затвердження Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.02.1996 р. № 271 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=271-96-%EF&c=1#Card>.

31. Про заходи щодо залучення додаткових надходжень до бюджету та підвищення ефективності витрачання бюджетних коштів для забезпечення фінансування соціальних виплат населенню: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.1996 р. № 1033 // Урядовий кур'єр. – 1996. – 12 верес.

32. Про удосконалення порядку формування цін: Постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 1998 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 51. – Ст. 1878.

33. Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2000 р. № 778 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 20. – Ст. 821.

34. Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.12.2001 р. № 1768 // Офіційний Вісник України. – 2002. – № 1. – Ст. 25.

35. Про затвердження зразка повідомлення про нотаріальне посвідчення договору оренди нерухомого майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.10.2003 р. № 1692 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 45. – Ст. 2351.

36. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. N 1891 // Офіційний вісник України. – 2003. – N 51. – Ст. 2669.

37. Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації прав чинів: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 671 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 21. – Ст. 1420.

38. Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна: Наказ Фонду державного майна України від 26.07.2000 р. № 1549/241 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 33. – Ст. 1414. – (Зі змін. та допов.).

39. Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається: Декрет Кабінету Міністрів України від 31.12.1992 р. № 26-92 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 11. – Ст. 96.

40. Про впорядкування використання адміністративних будинків і нежитлових приміщень, що перебувають у державній власності: Декрет Кабінету Міністрів України від 11.01.1993 р. № 5-93 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 12. – Ст. 108.

41. Про систему валютного регулювання та валютного контролю: Декрет Кабінету Міністрів України від 19.02.1993 р. № 15-93 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 17. – Ст. 184.

42. Про приватизацію цілісних майнових комплексів державних підприємств та їх структурних підрозділів, зданих в оренду: Декрет Кабінету Міністрів України від 20.05.1993 р. № 57-93// Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 30. – Ст. 337.

43. Про затвердження Інструкції про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті: Постанова Національного банку України від 21.01.2004 р. № 22 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 13. – Ст. 908.

44. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р. № 20/5 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 10. – Ст. 639.

45. Про затвердження Інструкції про ведення Державного реєстру право чинів: Наказ Міністерства юстиції України від 18.08.2004 р. № 86/5 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 33. – Ст. 2231.
46. Про затвердження Рекомендацій щодо вживання термінів та визначень з безпеки руху поїздів: Наказ Міністерства транспорту України від 03.06.2004 р. № 464 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nau.kiev.ua/nau10/ukr/show.php?uid=1040.1092.0>.
47. Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні: Наказ Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій від 19.10.2004 р. № 126 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 45. – Ст. 2984.
48. Про затвердження Положення про порядок розслідування та обліку порушень в роботі атомних електричних станцій: Наказ Держатомрегулювання України від 01.12.2004 р. № 184 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 51. – Ст. 3382.
49. Про затвердження Інструкції про порядок реєстрації представництв іноземних суб'єктів господарської діяльності в Україні: Наказ Міністерства зовнішніх економічних зв'язків і торгівлі України від 18.01.1996 р. № 30 // Бюлетень нормативних актів України. – 1996. – № 4. – Ст. 19.
50. Про затвердження Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 “Оренда”: Наказ Міністерства фінансів України від 28.07.2000 р. № 181 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 33. – Ст. 1416.
51. Про затвердження Порядку надання Фондом державного майна, його регіональними відділеннями та представництвами дозволів державним підприємствам, організаціям на передачу в оренду цілісних майнових комплексів їх структурних підрозділів та нерухомого майна: Наказ Фонду державного майна, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки від 04.05.2000 р. № 935/95/31 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 30. – Ст. 1289.

52. Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації: Наказ Фонду державного майна України від 27.02.2004 р. № 377 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 12. – Ст. 773.

53. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 13.10.2004 р. № 2149 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 44. – Ст. 2938.

54. Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна від 14.11.2005 р. № 2975 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 3. – Ст. 118.

55. Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 03.10.2006 р. № 1523 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 42. – Ст. 2829.

56. Про внесення змін до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 09.08.2007 р. № 1329 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 65. – Ст. 2520.

57. Про практику Верховного суду України в справах зі спорів, пов'язаних із застосуванням законодавства про найм (оренду) нежилих приміщень та іншого майна: Інформаційний лист Вищого господарського суду України від 10.07.2003 р. № 01-8/781 // Вісник господарського судочинства. – 2004. – № 1. – Ст. 64-99.

58. Про деякі питання практики застосування окремих норм чинного законодавства при вирішенні спорів: Лист Вищого арбітражного суду від 07.03.1996 р. № 01-8/106 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

59. Про практику вирішення окремих категорій спорів за матеріалами президії Вищого арбітражного суду України: Оглядний лист Вищого Арбітражного суду України від 11.06.2001 р. № 01-8/677 // Вісник господарського судочинства. – 2001. – № 3. – С. 159-165.

60. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендними правовідносинами (за матеріалами судової колегії Вищого арбітражного суду України по перегляду рішень, ухвал, постанов): Оглядний лист Вищого арбітражного суду від 12.04.2001 р. № 01-8/442 // Вісник господарського судочинства. – 2001. – № 3. – С. 103-109.

61. Про затвердження Порядку передачі в оренду майна, що є комунальною власністю територіальної громади: Рішення Харківської міської ради Харківської області від 03.10.2007 р. № 210/07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<http://www.citynet.kharkov.ua/citynet/index.jsp?pagename=guecon101&language=u>

62. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з визнанням угод недійсними: Роз'яснення президії Вищого арбітражного суду України від 2.03.1999 р. № 02-5/111 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

63. Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного майна»: Роз'яснення Вищого арбітражного суду України від 07.12.1995 р. № 02-5/874 // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 1998. – № 3. – Ст. 82 .

64. Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: Роз'яснення Президії Вищого арбітражного суду України від 25.05.2000 р. N 02-5/237 // Вісник Вищого арбітражного суду України. – 2000. – № 3. – С. 141-148.

65. Методика по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения): Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ РФ от 14 сентября 1992 года № 209 // Закон. – 1999. – № 4. – С. 33-36.



66. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. N 14-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://duma.consultant.ru/page.aspx?8550;1166602>.
67. Code civil de la France [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rabenou.org/divers/civil.htm>.
68. Commercial code de la France [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.legifrance.gouv.fr/html/codes\\_traduits/commercesomA.htm](http://www.legifrance.gouv.fr/html/codes_traduits/commercesomA.htm).
69. Das Gesetz Deutschlands der Regulierung der Größe der Pacht [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bundesrecht.juris.de/aktuell.html>.
70. Davey, M. Privity of contract and leases - reform at last // Mod. law rev. - L., 1996. - Vol. 59, № 1. - P. 78-94.
71. Magri, S. Les propriétaires, les locataires, la loi // Rev. fr. de sociologie. - P., 1996. - A. 37, № 3. - P. 367-418.
72. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: Автореф. дис. ... канд.. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Б.А. Азукаева. – М., 2007. – 27 с.
73. Алексеев Т.Д. Аренда торговых помещений. – М.: Юрид. Литер., 1966. – 72 с.
74. Андрианов И. Аренда нежилых помещений / И. Андрианов // Хозяйство и право. – 1993. – № 7. – С. 129-138.
75. Беяневич О.А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): Моногр. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 592 с.
76. Беяневич О.А. Господарський договір та способи його укладання // Автореф. Дис. ... канд.. юрид. наук. – К., 1999 р. – 21 с.
77. Беяневич О.А. Господарський договір та способи його укладання: Навч. Посібник / О.А.Беяневич. – К.: Наук. Думка, 2002. – 278 с.
78. Беяневич О.А. Теоретичні питання тлумачення договорів / О.А. Беяневич // Вісник господарського судочинства. – 2002. – № 2. – С. 187-196.

79. Бервено С.М. Проблеми договірнього права України: моногр. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 392 с.
80. Бобкова А.Г. Про внесення змін до Цивільного та Господарського кодексів України / А.Г. Бобкова // Матеріали круглого стола «Рекомендації по внесенню изменений в законодательство в связи с принятием Хозяйственного и Гражданского кодексов Украины ( 1 июля 2003 г.)» / Отв. ред. А.Г.Бобкова. – Донецк, 2003. – С. 7-8.
81. Богданов Е.В. Договор в сфере предпринимательства / Е.В. Богданов. – Х.: Консум, 1997. – 112 с.
82. Богданов Е.В. Специфика и социальное значение предпринимательских договоров / Е.В. Богданов // Журнал российского права. – 2002. – № 1. – С.53-59.
83. Болонин А. Правовое регулирование аренды нежилых помещений / А. Болонин // Городская собственность. – 1999. – № 1 (17). – С. 28-34.
84. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Одес. нац.. ун-т ім. І.І.Мечникова. / І.В. Борщевський. – Одеса, 2004. – 204 с.
85. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. - Кн. первая. Общие положения. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: СТАТУТ, 2000. – 295 с.
86. Букарина Е.Д. Отдельные вопросы практики нотариального удостоверения договора по отчуждению недвижимости / Е.Д. Букарина // Бюллетень нотариальной практики. – 1999. – № 1. – С.25-28.
87. Бушев А.Ю., Макарова О.А., Попондопуло В.Ф. Коммерческое право зарубежных стран: учебное пособие / А.Ю. Бушев, О.А. Макарова, В.Ф. Попондопуло / (Под общ. ред. В.Ф. Попондопуло. – СПб.: Питер, 2001. – 288 с.
88. Витрянский В. Отдельные виды договора аренды (Комментарий к ГК РФ) / В. Витрянский // Хозяйство и право. – 1996 г. – № 3. – С. 3-16.

89. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 299 с.
90. Витрянский В.В. Существенные условия договора / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 1998. – № 7. – С. 3-12.
91. Германское право. Часть 1. Гражданское уложение: пер. с нем. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 552 с. – (Серия: Современное зарубежное и международное частное право).
92. Головань І. «Цивілісти» і «господарники» з'ясовують, який кодекс краще захищає права суб'єктів господарювання / І. Головань // Закон і Бізнес. – 2004. – № 16. – С.10.
93. Голодницкий Е. Регистрация прав на недвижимость / Е. Голодницкий // Юридическая практика. – 2004. – № 36 (350). – С. 12-13.
94. Голомазова Л.А. Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества: правовой аспект / Л.А. Голомазова // Бухгалтерский учет. – 1999 г. – № 4. – С. 95-98.
95. Гончаренко М.Б. Речеві права на нерухомість: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ун-т внутр. справ. – Х., 1999. – 19 с.
96. Гражданский кодекс Грузии / Отв. ред. З.К. Бигвава– СПб.: Пресс, 2002. – 750 с.
97. Гражданский кодекс Латвийской Республики / Отв. ред. Н.Э. Лившиц. – СПб.: Пресс, 2001. – 830 с.
98. Гражданский кодекс Республики Беларусь / Науч. ред. В.Ф. Чигир. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2003. – 1059 с.
99. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: ИИД «Филинь», 1998. – 605 с.
100. Гражданское законодательство КНР: пер. с кит. – М., 1997. – 368 с. – (Сер.: Современное зарубежное и международное частное право).

101. Гражданское и торговое право капиталистических государств: учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Междунар. отношения, 1993. – 560 с.
102. Гражданское право Украины. - Ч.1 Под ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко. – Х.: Основа, 1996. – 440 с.
103. Гражданское право.- Т.2. Полутом 1 / Отв.ред. проф. Е.А. Суханов – М.: БЕК, 2002. – 704 с.
104. Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. – Ч. 1. – 632 с.
105. Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения / Под ред. И.М. Тюртюмова– Т. 2. – СПб., 1910. – 398 с..
106. Гутников О. Государственная регистрация права аренды / О. Гутников // Хозяйство и право. – 1999. – № 5. – С. 114-122.
107. Долинская В. Договор аренды (имущественного найма) / В. Долинская // Закон. – 1994. – № 10. – С. 14-18.
108. Единообразный торговый кодекс США: пер. с англ. – М.: Междунар. центр финансово-экономического развития, 1996. – 427 с. - (Сер. Современное зарубежное и международное частное право).
109. Емельяненко К., Диденко В. „Арендный конфликт” украинских кодексов / К., Емельяненко, В. Диденко // Commercial Property. – 2004. – № 6. – С. 66-69.
110. Жамен С. Торговое право: учебное пособие / С. Жамен, Л. Лакур: пер. с фр. – М.: Междунар. отношения, 1993. – 256 с.
111. Жуков В. Гражданский и Хозяйственный кодексы: проблемы начнутся с 1 января 2004 года / В. Жуков // Юридическая практика. – 2003. – 20 мая № 20. – С. 10-11.
112. Завальна І. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно / І. Завальна, О. Косенко // Юридичний вісник України. – 2004. – № 40. – С. 6.

113. Залевский В.В. Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравн.-правовое исслед / В.В. Залевский. – М.: Норма, 1999. – 644 с.
114. Знаменский Г.Л. Совершенствование хозяйственного законодательства: цель и средства / Г.Л. Знаменский. – К.: Наук. думка, 1980. – 185 с.
115. Зобов'язальне право / під ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 900 с.
116. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. Л., 1985. – Ч. 2. - 873 с.
117. Иоффе О.С. Советское гражданское право (курс лекций) / О.С. Иоффе. – Л.: ЛГУ, 1958. – 756 с.
118. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений: [Рос. Федерация] / И. Исрафилов // Хоз-во и право. – 1977. – № 10. – С. 113-119.
119. Інформація РВ ФДМУ по Донецькій області про проведення конкурсу на право оренди нерухомого державного майна [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://content.net.ua/registration/index.php?id=128&region=1>
120. Калачева С.А. Аренда нежилых помещений / С.А. Калачева. - М.: Приор, 1998. – 171 с.
121. Карамышева О.В. Некоторые правовые аспекты создания и ведения государственного земельного кадастра Российской Федерации в условиях рынка / О.В. Карамышева, Е.Л. Герасимова // Государство и право. – 1998. – № 3. – С. 28-37.
122. Кодифікація приватного (цивільного) права України / За ред. проф. А. Довгерта. – К.: Укр. центр правничих студій «Fiat Justitia», 2000. – 336 с.
123. Комягин Д.Л. О регистрации договоров аренды недвижимого имущества, заключаемых на срок менее года / Д.Л. Комягин, В.В. Нарезный // Право и экономика. – 2000. – № 4. – С. 18-21.

124. Контрактное право: мировая практика: собр.док.: В 3 т. - Т.1 : сделки / Под ред. и с предисл. Г.В. Петровой. - М.: ИД «Имидж», 1992. – 398 с.
125. Костюк Д. Ремонты при бессрочном, безвозмездном пользовании и бесплатном получении имущества / Д.Костюк // Налоги и бухгалтерский учет. – 2002. – № 101. – С. 38-41.
126. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право / Н.Ю. Круглова. – М.: Русская Деловая Литература, 1997. – 608 с.
127. Кузнецов В. Найм и аренда в Гражданском кодексе Германии / В. Кузнецов // Журнал деловых людей. – 1994. – № 10. – С. 95-98.
128. Кулинич П. Закон про державну реєстрацію прав на нерухомість: досягнення та прорахунки / П. КУлинич // Юридичний журнал. – 2004. - № 9 (27). – С. 47-51.
129. Луць А.В. Свобода договору в цивільному праві України / А. А.В. Луць: навч. посіб. – К.: Школа, 2004. – 160 с.
130. Луць В. Проблеми договірної регулювання майнових відносин за новими Цивільним та Господарським кодексами України / В. Луць // Вісник Центру комерційного права. – 2004 – № 2 (15). – С. 8-11.
131. Луць В.В. Заключение и исполнение хозяйственных договоров / В.В. Луць. – М.: Юрид. лит., 1973. – 480 с.
132. Луць В.В. Контракты у підприємницькій діяльності. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 560 с.
133. Луць В.В. Цивільно-правовий договір / В.В. Луць // Зобов'язальне право. Теорія і практика: навчальний посібник / За ред. проф.О.В.Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – С.18-42.
134. Мамутов В. Чи такий страшний ГК, як його малюють. У чому проблема застосування Цивільного і Господарського кодексів? / В.Мамутов // Закон і Бізнес. –2004. – № 8. – С. 5.

135. Мамутов В.К. Господарче право зарубіжних країн: підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів / В.К. Мамутов, О.О. Чувпило. – К.: Ділова Україна, 1996. – 352 с.
136. Михайленко Д. Договорная дилема / Д. Михайленко // Юридическая практика. – 2004 – 27 апр. (№ 17). – С. 1,7.
137. Мілаш В.С. Конструктивні системоутворюючі елементи підприємницького комерційного договору: постановка питання / В.С. Мілаш // Вісник господарського судочинства. – 2005. – № 3. – С. 203-213.
138. Мічурін Є.О. Правочини з житлом: Книга перша / Є.О. Мічурін. - Х.: Страйд, 2003. – 372 с. - (Серія “Юридичний радник”).
139. Мозолин В.П. Договорное право в США и СССР. История и общие концепции. / В.П. Мозолин, Е.А. Фарнсворд. – М.: Наука, 1988. – 308 с.
140. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого / М.В. Мороз. – Х., 2000. – 20 с.
141. Мороз М.В. Припинення і розірвання договору оренди майна державних підприємств / М.В. Мороз // Вісник Академії правових наук УВС МВСУ. – 1999. – № 3. – С. 94-102.
142. Мороз Н.В. Правовые вопросы аренды имущества государственных предприятий: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Национальная юридическая академия Украины им. Ярослава Мудрого / Н.В. Мороз. – Х., 2000. – 193 с.
143. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: дисер. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний університет імені Т.Шевченка/ В.В. Мусієнко. – К., 2003. – 197 с.
144. Мызров С.Н. Договор аренды / Отв. ред. В.П. Воложанин. – Ульяновск: Ульян. гос. ун-т, 2001. – 168 с.

145. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / Кол. авт.: Г.Л.Знаменський, В.В.Хахулін, В.С.Щербина та ін.; за заг. ред. В.К. Мамутова. – К: Юрінком Інтер, 2004. – 688 с.
146. Новий Цивільний кодекс України. Проблеми співвідношення з Господарським кодексом України // Вісник Центру комерційного права. – 2004. - № 2 (15). – С. 8-11.
147. Новицкий И.Б. Общее учение об обязательстве / И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц. – М.: Юриздат, 1950. - 416 с.
148. Основи римського приватного права: Навчальний посібник – Львів: Ред. – вид. відділ Львів. ун-ту, 2000. – 236 с.
149. Пацев А. А. Арендные правоотношения: сходство и различия российского и германского права / А.А. Пацев // Закон и право. – 2000. – № 1. – С. 17-19.
150. Погрібний С.О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. - К., 2001. – 20 с.
151. Перетерский И.С. Советское хозяйственное право / И.С. Перетерский. – М. – Л., 1926. – 215 с.
152. Першиков Є В. Правові проблеми укладання господарських договорів / Є.В. Першиков // Вісник господарського судочинства. – 2002. – № 4. – С. 132-137.
153. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский, СПб., Изд. юрид. книжн. склада «Право», 1917. – 328 с.
154. Половко С. Проблеми правового регулювання оренди державного майна / С. Половко // Право України. – 1998. – № 3. – С. 51-54.
155. Постанова Вищого господарського суду України б/н від 22.02.2006 р. [Електронний ресурс ]. – Режим доступу: <http://www.sudoviakti.org.ua/view.php?words=&id=643>.



156. Постанова Вищого господарського суду України б/н від 08.10.2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img\\_081002\\_1\\_1332.php](http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img_081002_1_1332.php).

157. Постанова Вищого арбітражного суду України № 04-1/11-6/25 від 23.03.2001 р. // Вісник господарського судочинства. – 2001. – № 4. – С. 141-144.

158. Постанова Верховного Суду України б/н від 14 грудня 2004р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img9286.php>.

159. Постанова Вищого арбітражного суду України № 04-1/23-4/8 від 30.05.2000 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

160. Постанова Вищого арбітражного суду України № 01-1/11-6/45 від 12.07.2000 р. // Вісник Вищого арбітражного суду. – 2000. – № 4. – С. 97-99.

161. Постанова Вищого арбітражного суду України № 04-1/11-6/25 від 23.03.2001 р. // Вісник господарського судочинства. – 2001. – № 4. – С. 141-144.

162. Постанова Вищого господарського суду України № 2/90-921 від 01.10.2002 р. // Вісник господарського судочинства. – 2003. – № 1. – 107-109.

163. Постанова Вищого господарського суду України № 1/124-16/13 від 15.09.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img\\_15.09.04\\_1\\_124-16\\_1332.php](http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img_15.09.04_1_124-16_1332.php).

164. Постанова Вищого господарського суду України № 10/86 від 29.06.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img32434.php>.

165. Постанова Вищого господарського суду України № 16/280 від 26.08.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img34221.php>.

166. Постанова Вищого господарського суду України № 20-10/346 від 17.03.2005 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img9985.php>.

167. Постанова Вищого господарського суду України № 29/119-2004 від 13.07.2005 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img\\_13.07.05\\_29\\_119-20042.php](http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img_13.07.05_29_119-20042.php).

168. Постанова Вищого господарського суду України № 35/505 від 15.09.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img32783.php>.

169. Постанова Вищого господарського суду України № 36/509 від 21.09.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img32581.php>

170. Постанова Вищого господарського суду України № 9-15/108-03-2510 від 21.09.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img32647.php>.

171. Постанова Вищого господарського суду України б/н від 06.03.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/classific.php>.

172. Постанова Вищого господарського суду України б/н від 17.03.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/classific.php>

173. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного суду України «Про дострокове розірвання договору оренди» від 17.09.2002 р. № 12/153(02/194) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v\\_153700-02&c=1#Card](http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v_153700-02&c=1#Card).

174. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України б/н від 22 жовтня 2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img45868.php>].

175. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України № 3-626 від 17 квітня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img17\\_04\\_03.php](http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img17_04_03.php)].

176. Пояснювальна записка до проекту Закону України “Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 29.06.2004 р. № 1905-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=13961](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=13961).

177. Пояснювальна записка до проекту Закону України „Про внесення змін до „Цивільного кодексу України” (щодо нотаріального посвідчення та реєстрації договорів найму будівель) № 2225 від 27.09.2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=28125](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=28125)

178. Прядко Д. «Цивільна» та «господарська» відповідальність. Цивільний та Господарський кодекси містять різні норми щодо відповідальності суб’єктів правовідносин // Юридична газета. – 2003. – № 5. – С. 5-7.

179. Радзієвська Л.К. Нотаріат в Україні: [навч. посібник] Л.К. Радзієвська, С.Г. Пасічник / За відп. ред. Л.К.Радзієвської. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 528 с.

180. Рішення Арбітражного суду м. Київа від 13.12.1999 р. // Юридичний вісник України. – 2000. – № 45. – С. 41-42.

181. Рішення Вищого арбітражного суду України від 17.02.1998 р. по справі № 5/11 // Вісник Вищого арбітражного суду України". – 1998. – N 4. – С. 153-154.

182. Ротань В. Застосування цивільного та господарського кодексів України ( коментар до ст. 9 ЦК і ст. 4 ГК) / В. Ротань // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2004. – № 3. – С. 3-7.

183. Руденко М. Девять отличий аренды и лизинга / М. Руденко // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1999. – № 3. – С. 32-35.

184. Саниахметова Н.А. Проблемы терминологического согласования легальных дефиниций в хозяйственном законодательстве Украины /

Н.А. Саниахметова // Хозяйственное законодательство Украины: практика применения и перспективы развития в контексте европейского выбора: сб. науч. тр./ НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований; Редкол.: Мамутов В.К. (отв. ред.) и др. – Донецк: ООО «Юго-Восток, Лтд», 2005. – С. 41-45.

185. Семенченко Ж. Оренда приміщення / Ж. Семенченко, Н. Дзюба, М. Бойцова. – 7-ме видання, перероб. і доп. – Х.: Фактор, 2005. – 172 с.

186. Семчик В.І. Юридична сила закону / В.І. Семчик // Вісник Академії правових наук. – 1998. – № 4. – С. 17-27.

187. Скарго В.А. Заключение хозяйственного договора: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – М., 1972. – 25 с.

188. Советское гражданское право. Ч.1 / Под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. – К.: Вища школа, 1983. – 407 с.

189. Соколова Р. Регистрация договора аренды / Р. Соколова // Юридическая практика. – 2004. – 9 нояб. (№ 45). – С. 8.

190. Сонюк В. Правове регулювання оренди майна в аграрному секторі економіки: шляхи вдосконалення / В. Сонюк // Право України. – 2002р. – № 3. – С.114-116.

191. Спасибо И.В. Научно-практический комментарий Закона Украины "Об аренде государственного имущества" / И.В. Спасибо, Е.В. Козаренко, В.Н. Стешенко. – Х.: Консум, 1997. – 96 с. – ( Законодательство Украины) .

192. Справа № 06/9-81 // Архів Господарського суду Волинської області. – Луцьк, 2002. – 59 с.

193. Справа № 10/170-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 69 с.

194. Справа № 10/183в // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 92 с.

195. Справа № 10/261 // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 118 с.

196. Справа № 10/433-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2003. – 91 с.
197. Справа № 12/119-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 71 с.
198. Справа № 12/139-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 156 с.
199. Справа № 12/183-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2004. – 69 с.
200. Справа № 12/510 пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 81 с.
201. Справа № 12/520 // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 112 с.
202. Справа № 18/22 // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 117 с.
203. Справа № 20/139 // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2003. – 87 с.
204. Справа № 2-56/05 // Архів Київського районного суду міста Донецька. – Донецьк, 2005. – 115 с.
205. Справа № 32/178-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2005. – 126 с.
206. Справа № 35/360-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2002. – 107 с.
207. Справа № 35/499-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2003. – 112 с.
208. Справа № 35/542 // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк. - 2003. – 112 с.
209. Справа № 35/641 пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2002. – 169 с.

210. Справа № 5328/6-64 // Архів Господарського суду Харківській області. – Харків, 2004. – 91 с
211. Справа № д12/132 // Архів Господарського суду Дніпропетровської області. – Дніпропетровськ, 2002. – 65 с.
212. Статівка А.М. Правові проблеми договірної свободи в умовах ринкових відносин / А.М. Сياتівка // Вісник академії правових наук України. – 1997. – № 1 (8). – С. 136-143.
213. Суровцова М.Н. Проблемы применения законодательства об аренде зданий и сооружений в хозяйственной деятельности / М.Н. Суворцева // Вестн. Томс. гос. пед. ун-та. Сер.: Правоведение. История. – 1998. – Вып. 3. – С. 34-37.
214. Теньков С. Визначення суттєвих умов договору у судовій практиці: нові підходи / С. Теньков // Вісник господарського судочинства. – 2004. – № 4. – С. 150-154.
215. Теньков С.О. Коментар судової практики з господарських справ / С.О. Теньков. – К.: Хрінком Інтер, 2004. – 384 с.
216. Теньков С.О. Судовий розгляд спорів, пов'язаних з договорами оренди / С.О. Теньков // Вісник господарського судочинства. – 2001. – № 4. – С. 143-144.
217. Усенко Я. О порядке возвращения целостных имущественных комплексов после окончания аренды / Я. Усенко // Бизнес. – 1998. – № 42. – С. 26-27.
218. Ухвала Вищого господарського суду України від 10.08.2004 р. № 3/103 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img31216.php>.
219. Французско-русский словарь = Dictionnaire francais-russe / Под ред. К.А. Ганшиной. – 9-е изд. – М.: Русск. язык, 1982. – 911 с.
220. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. / Р.О. Халфина. – М.: Юрид. лит., 1974. – 351 с.

221. Хаскельберг Б.Л. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – 2-е. изд. испр. – М.: Статус, 2004. – 124 с.
222. Хозяйственное право: учебник / В.К.Мамутов, Г.Л. Знаменский, К.С. Хахулин и др.; под ред. В.К. Мамутова. – К.: Юринком Интера, 2002. – 912 с.
223. Хозяйственный договор. Общие положения. Учебное пособие / Губин Е.П., Сафиуллин Д.Н., Суханов Е.А.; Отв. ред.: Д.Н. Сафиуллин – Свердловск: Изд-во Свердл. юрид. ин-та, 1986. - 72 с.
224. Хоруженко В. Зміни у функціонуванні Єдиних та Державних реєстрів / В. Хоруженко // Нотаріат. – 2004. – № 11. – С.13-14.
225. Хоруженко В., Война Ю. Практична реалізація вимог нового Цивільного кодексу України у галузі реєстрації правочинів / В. Хоруженко, Ю. Война // Нотаріат. – 2004. – № 7-8. – С. 12-13.
226. Цивільний кодекс України: Коментар. – Х.: Одіссей, 2003. – 855 с.
227. Чупрынина Н.Ю. Приобретение и аренда офиса / Н.Ю.Чупрыкина // Законодательство. – 1997. – № 3. – С. 24-31.
228. Швець Б. Проблеми оренди нерухомості юридичними та фізичними особами / Б. Швець // Юридичний журнал. – 2004. – № 10 (28). – С. 31-33
229. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. М.: СПАРК, 1995. – 355 с.
230. Щербина В. С. Господарське право України: навч. посіб. / В.С. Щербина. – К.: Атіка, 1999. – 336 с.
231. Юридична енциклопедія / НАНУ; ІДП НАНУ. К.: Видавництво «Українська енциклопедія» ім. М.П. Бажана, 2002. – Т. 4. – С.319-320.

## ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

Господарський кодекс України	ГК України
Вищий господарський суд України	ВГСУ
Закон України “Про оренду державного та комунального майна”	Закон
Єдинообразний торговельний кодекс США	ЄТК
Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності	Типовий договір
Цивільний кодекс України	ЦК України
Французький цивільний кодекс	ФЦК
Французький комерційний кодекс	ФКК
Німецьке цивільне укладення	НЦУ



## ДОДАТКИ

### ДОДАТОК А

#### *Договор о сдаче немеблированных офисов или комнат в ежегодную аренду (Англия)*

Договор, заключенный \_\_\_\_\_ (дата) между А.В. (Арендодатель) и гражданином С.Д. (арендатор),

В результате которого достигнуто соглашение о следующем:

1.1 Арендодатель сдает, а арендатор принимает с \_\_\_\_\_ (дата).

1.2 Все эти три комнаты (арендованная недвижимость) на 5 этаже строения № \_\_ по улице \_\_\_\_\_.

1.3 Вместе с движимостью и приспособлениями, находящимися с них, перечисленными в приложении

1.4 И вместе с правом пользования Арендатором и его обслуживающим персоналом и посетителями совместно с Арендодателем и арендаторами других частей Здания (лифта, в течении времени его функционирования), входного холла, лестницы и лестничной площадки, ведущей к Арендованой недвижимости;

1.5 Кроме того, вместе с исключительным правом пользования туалетом и ванной на \_\_\_\_\_ этаже Здания, приспособленными для использования.

2. 1 Аренда должна осуществляться с выплатой ежегодной арендной платы в размере \_\_\_\_\_ фунтов стерлингов, ежегодная арендная плата в отношении очистки и освещения, лестницы и лестничной площадки в размере \_\_\_\_\_ фунтов стерлингов, должна выплачиваться равными квартальными выплатами (авансом) \_\_\_\_\_ (дата), \_\_\_\_\_ (дата), \_\_\_\_\_ (дата) каждого года, первая из этих выплат должна быть произведена \_\_\_\_\_ (заключение данного договора).

3.0. АРЕНДАТОР ЗАКЛЮЧАЕТ с Арендодателем соглашение о следующем:

3.1. Выплачивать арендную плату в сроки и образом, указанным в ст. 2;

3.2 Содержать внутреннее оборудование Арендованной Недвижимости, двери, окна, приспособления, движимость Арендодателя (движимость и приспособления), находящиеся в ней, в исправном состоянии (приемлимая степень износа и ущерб, причиненный случайным пожаром или другой ущерб, не вызванный действием или халатностью Арендатора, допускается);

3.3. Уплачивать соответствующим поставщикам все издержки за газ, электричество, телекоммуникации (включая сумму арендной платы), потребляемые или используемые на Арендованной Недвижимости в течении аренды;

3.4. Позволять Арендодателю и его агентам и рабочим в течении срока аренды в любое приемлемое дневное время осматривать состояние Арендованной Недвижимости и производить любой необходимый ремонт наружного оборудования, или крыши, или других частей Арендованной Недвижимости;

3.5. В течении последних трех месяцев до истечения срока аренды позволять Арендодателю вывешивать и выставлять в окнах и над дверью Арендованной Недвижимости и производить любой необходимый ремонт наружного оборудования, или крыши или других частей Арендованной Недвижимости;

3.6. Не выставлять на наружных стенах Арендованной Недвижимости никаких объявлений и не рисовать или иным образом не экспонировать на любых дверях, окнах или других частях Арендованной Недвижимости любых объявлений, или названий, или сообщений за исключением имени и профессии или рода занятия Арендатора, что он имеет право написать на любой из дверей Арендованной Недвижимости, а также на табличке во входом холле Здания или

на медной дощечке, прикрепляемой к наружной стене в месте, согласованной с Арендодателем;

3.7. Обязательство против переуступки аренды (отдельное соглашение).

3.8. Без письменного согласия Арендодателя не осуществлять и не допускать осуществления каких-либо перестроек или дополнений к Арендованной Недвижимости;

3.9. Использовать Арендованную Недвижимость только в качестве делового или профессионального офиса, и в частности, не использовать и не допускать ее использования в качестве жилого или спального помещения и для содержания живых птиц или животных;

3.10. Не использовать Арендованную Недвижимость по воскресеньям и официальным праздникам, и использовать ее только с \_\_\_\_\_ часов утра до \_\_\_\_\_ часов вечера с понедельника до пятницы включительно, и с \_\_\_\_\_ часов утра до \_\_\_\_\_ часов вечера по субботам;

3.11. Обязательства относительно законодательства по планированию устанавливаются по специальной форме;

3.12. Не проводить и не допускать проведения на Арендованной Недвижимости любой продажи путем публичного аукциона;

3.13. Не осуществлять и не допускать осуществление на Арендованной Недвижимости каких-либо действий, в результате которых страхование Здания на случай пожара может быть лишено силы или аннулировано, или может возрасти страховой взнос, или может появиться неудобство для Арендодателя или Арендатора, или владельцев других частей здания;

3.14. Гарантировать, что все материалы, отходы или другие предметы будут удаляться или доставляться в Арендованную Недвижимость только через „черный” вход и под ответственность Арендатора в такое время или сроки, которые должны быть одобрены Арендодателем в целях поддержания спокойствия и порядка в Здании;

3.15. Оплатить представителем Арендодателя все издержки и затраты, связанные с подготовкой и заключением данного договора ( или договора об аренде) и его дубликата;

3.16. Возвратить Арендованную Недвижимость в конце срока аренды с находящейся в ней движимостью с оборудованием и приспособлениями Арендодателя в исправном состоянии (за исключением указанного выше).

4.0. АРЕНДОДАТЕЛЬ ДОГОВАРИВАЕТСЯ с Арендатором о следующем:

4.1. Уплачивать все нынешние и будущие пошлины, налоги, обложения и выплаты, подлежащие уплате в отношении Арендованной Недвижимости или Здания, за исключением расходов на газ и электричество, используемые на Арендованной Недвижимости;

4.2. Содержать входной холл, лестницу и лестничную площадку в чистоте и следить за тем, чтобы они были соответственно освещены в темное время суток;

4.3. Содержать лифт в чистоте и соответствующем рабочем состоянии (и предоставить служащего для работы на нем) с \_\_\_\_ часов утра до \_\_\_\_ часов вечера с понедельника по пятницу, и с \_\_\_\_ часов утра до \_\_\_\_ часов вечера по субботам;

4.4. Обеспечить соответствующее снабжение водой ванны и туалета.

4.5. Обеспечить подачу тепла с помощью центральной отопительной системы, в настоящее время установленной в Здании, с (первого октября) до (тридцатого апреля) каждого года с (8.30) утра до (13.00) дня по субботам, за исключением дней, когда местный банк закрыт, или по государственным праздникам;

4.6. Содержать наружное оборудование Арендованной Недвижимости (кроме окон) и крышу, капитальные стены и капитальные деревянные элементы Здания и входного холла, лестницы, лестничной площадки, ванной комнаты и туалета в хороших условиях и в исправном состоянии;

4.7. Что Арендатор, уплачивающий арендную плату и выполняющий, и соблюдающий все свои обязательства в соответствии с данным договором имеет право спокойно пользоваться Арендованной Недвижимостью в течении срока аренды без какого-либо вмешательства со стороны Арендодателя или любого лица, законно предъявляющего претензии от его имени или по его доверенности.

5.0. НАСТОЯЩИМ ДОСТИГНУТО СОГЛАШЕНИЕ о следующем:

5.1. Арендодатель не должен нести ответственность перед Арендатором или каким-либо другим лицом, если в результате забастовок или иной невозможности получить необходимую энергию или топливо, или по другим причинам, не зависящим от Арендодателя, он не будет способен обеспечить в какое-либо время предоставление услуг, упомянутых в статьях 4.2, 4.3, 4.4., или 4.5 данного договора (или договора об аренде).

ЗАВЕРЕНО [96, с.95-97].

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕДМОВА</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ I. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА</b>	<b>5</b>
1.1. Поняття та ознаки оренди державного та комунального нерухомого майна	5
1.2. Нормативно-правове регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна в Україні	13
1.3. Зарубіжний досвід правового регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна	24
<b>РОЗДІЛ II. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА</b>	<b>41</b>
2.1. Поняття та форма договору оренди державного та комунального нерухомого майна	41
2.2. Істотні умови, права та обов'язки сторін договору оренди державного та комунального нерухомого майна	60
2.3. Укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна	104
2.4. Пролонгація та припинення договору оренди державного та комунального нерухомого майна	124
2.5. Господарсько-правова відповідальність за порушення договірних відносин у сфері оренди державного та комунального нерухомого майна	140
<b>ВИСНОВКИ</b>	<b>148</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	<b>153</b>
<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ</b>	<b>176</b>
<b>ДОДАТКИ</b>	<b>177</b>

Наукове видання

Юлія Олександрівна Серебрякова  
Микола Леонідович Шелухін

# Договір оренди державного та комунального нерухомого майна

*Монографія*

Підписано до друку 20.05.2010 р.  
Формат 60x84 1/16. Папір офсетний. Гарнітура Times.  
Друк лазерний. Умов. друк. арк. 11,06.  
Наклад. 100 прим. Вид. № 230. Зам. № 215  
Ціна договірна.

Донецькій юридичний інститут  
Луганського державного університету внутрішніх справ  
ім. Е.О. Дидоренка  
83054, м. Донецьк, вул. Засядька, 13. Тел. (0622) 57 - 45 -58.

**Видавництво «НОУЛІДЖ»**  
Свідоцтво про реєстрацію серія ДК № 2884 від 26.06.2007 р.  
91000, м. Луганськ, кв. Якіра, 3/316,  
Тел./факс (642) 71-16-94, e-mail: nickvnu@gmail.com

Надруковано в типографії  
**ТОВ «Цифрова типографія»**  
83121, м. Донецьк, вул. Челюскінців, 291-а  
Тел.: (062) 388-07-31, 388-07-30