

*ГОЛОВНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ЮСТИЦІЇ
У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ*

Методичні рекомендації

на тему:

«Особливості правового регулювання орендних відносин за Цивільним та Господарським кодексами України»



Житомир
2017

ЗАТВЕРДЖЕНО
на нараді Управління реєстрації
нормативно–правових актів, правової
роботи та правової освіти Головного
територіального управління юстиції
у Житомирській області

_____ року

Методичні рекомендації розроблені відділом систематизації законодавства, правової роботи та правової освіти Управління реєстрації нормативно – правових актів, правової роботи та правової освіти Головного територіального управління юстиції у Житомирській області для працівників органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій усіх форм власності та громадян з метою підвищення правових знань та подальшого використання при реалізації своїх прав та обов'язків.

Дані методичні рекомендації можуть використовуватись у громадській приймальні з надання безоплатної первинної правової допомоги при Головному територіальному управлінні юстиції у Житомирській області.

Матеріали методичних рекомендацій стануть в нагоді працівникам Головного територіального управління юстиції у Житомирській області, його підвідомчих органів та структурних підрозділів при проведенні ними правороз'яснювальної роботи.

Зміст

1. Вступ.....	4
2. Поняття та ознаки оренди.....	5
3. Основні аспекти орендних відносин, які регулюються Господарським та Цивільним кодексами України.....	7
4. Сторони договору оренди, порядок укладання та припинення.....	9
5. Висновок.....	16
6. Список використаних джерел.....	17

ВСТУП

Створення гармонійної та ефективної системи господарського законодавства – один із найважливіших напрямків розвитку правової системи України в умовах створення соціально орієнтованої ринкової економіки, оскільки одним з головних завдань господарського законодавства є координація дій суб'єктів господарювання, нормам, що регулюють договірні відносини у сфері господарювання.

Ефективність оренди та ступінь її впливу на розвиток економіки держави значною мірою зумовлюється повнотою правового регулювання цієї сфери відносин, а також можливістю вжиття заходів щодо вдосконалення правотворчої роботи та усунення суперечностей у правозастосовній практиці.

В умовах ринкової економіки господарський договір є основним засобом організації відносин між суб'єктами господарювання і важливим інструментом правової організації господарського життя суспільства в цілому. Господарський договір слугує регламентації товарно-грошових та інших відносин, суб'єкти яких виступають рівними, самостійними та незалежними один від одного. Саме договір – той правовий засіб, за допомогою якого соціально та економічно рівноправні та самостійні суб'єкти встановлюють свої права та обов'язки, тобто юридичні межі свободи поведінки.

Правове регулювання відносин оренди в силу давності виникнення самого інституту є досить розгалуженим, що однак, не позбавляє його певних недоліків та прогалин. Зокрема, на даний час, законодавча основа відносин оренди представлена Господарським (далі - ГК України) та Цивільним (далі ЦК - України) кодексами України, Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Втім, невирішеною залишається ціла низка вагомих питань, у тому числі щодо уточнення визначення поняття та ознак оренди майна, суб'єктно-об'єктного складу орендних правовідносин, режиму правового регулювання відносин оренди, способів захисту прав та законних інтересів сторін договору оренди тощо.



ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ ОРЕНДИ

У сучасному суспільстві оренда є об'єктивно створеною, ефективною та чітко регламентованою системою господарських відносин, яка, з одного боку, дозволяє орендодавцю здійснювати ефективне управління виробничими фондами, а з іншого - оптимальним чином для багатьох орендарів (особливо це стосується суб'єктів малого підприємництва) вирішує їх організаційно-господарські завдання.

У ст. 263 ГК України передача в оренду засобів виробництва розглядається, як одна з форм господарсько-торговельної діяльності, зокрема, діяльність, що спрямована на реалізацію продукції виробничо-технічного призначення й виробів народного споживання.

Відповідно ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Видовими ознаками правовідносин оренди є наступні:

✓ орендні відносини мають договірний характер, вони виникають лише у разі укладення договору і не впливають з планів діяльності підприємств або інших нормативно-правових актів, це свідчить про виняткове значення договору оренди для виникнення та зміни орендних відносин. Зокрема, не є самодостатньою підставою виникнення орендних відносин рішення суду, оскільки останній може бути – в порядку застосування способу захисту в чітко визначених законодавством випадках – лише зобов'язано укласти договір;

✓ оренда полягає у володінні та користуванні майном без надання орендареві права розпоряджатися ним, оскільки таку правомочність законодавство визнає лише за власником. Відповідно, орендний титул на майно

у жодному випадку не може бути підставою для вчинення правочинів, що мають ознаки розпорядження орендним майном;

- ✓ договір оренди – платний, тобто орендар оплачує орендодавцю орендну плату за користування майном;
- ✓ орендні відносини строкові – вони обмежені терміном дії договору оренди;
- ✓ об'єкт оренди державного та комунального майна є власністю орендодавця публічного права (держави чи територіальної громади), що обумовлює специфічні ознаки вказаних відносин;
- ✓ відносини виникають, реалізуються та припиняються у сфері суспільного виробництва, що обумовлює поєднання в них організаційних та майнових елементів (майновий елемент у відносинах даного виду проявляється у передачі або в русі певного майна, організаційний – у прийнятті рішень учасниками господарських відносин щодо укладення тих чи інших договорів на підставі певних планів розвитку, бізнес-планів тощо).

У результаті врахування всіх вищезазначених ознак варто визначити відносини оренди, як врегульоване положеннями господарського законодавства господарське зобов'язання, що виникає на підставі господарського договору між суб'єктом господарювання, який здійснює підприємницьку діяльність з передачі в оренду засобів виробництва та юридичною особою або фізичною особою – підприємцем, і полягає в передачі прав володіння та користування майном виробничо-технічного призначення на визначений строк і на платній основі орендарю для використання цього майна в сфері економіки.

Так само, відносини оренди можна розглядати, як врегульоване положеннями господарського законодавства господарське зобов'язання, що виникає на підставі господарського договору між суб'єктом господарювання/ негосподарюючим суб'єктом – юридичною особою/ органом державної влади та місцевого самоврядування, який реалізує свою господарську компетенцію, та юридичною особою або фізичною особою – підприємцем, і полягає в передачі орендодавцем прав володіння та користування основними фондами на

визначений строк і на платній основі орендареві для використання цього майна в сфері економіки.



ОСНОВНІ АСПЕКТИ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН, ЯКІ РЕГУЛЮЮТЬСЯ ГОСПОДАРСЬКИМ ТА ЦИВІЛЬНИМ КОДЕКСАМИ УКРАЇНИ

Відповідно до статті 283 ГК України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Відповідно до ч. 1 ст. 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

З визначень понять договорів, які дає законодавець, слідує, що оренда відрізняється від відносин найму господарською спрямованістю. Характерними ознаками цих договірних відносин є платність та строковість.



За ЦК України такий договір може бути як реальним, так і консенсуальним, а за ГК України такий договір може бути тільки консенсуальним, тобто такий, що породжує права та обов'язки виключно після досягнення згоди з усіх основних умов договору.



Наступною характерною особливістю є те, що відповідно до ч. 2 ст. 283 ГК України предметом оренди є індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживча річ). У будь-якому випадку використання такого майна має бути пов'язане зі здійсненням підприємницької діяльності. При цьому предмет оренди належить на праві власності орендодавцю, є неспоживчою річчю, що не втрачає свого первісного вигляду та своїх характеристик під час використання її за цільовим призначенням або після багаторазового використання. За ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками, і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживча річ). **Предметом договору найму можуть бути майнові права.**



Істотною умовою укладення договору оренди за ГК України є **строк**, на який укладається договір, тоді як за ЦК України, якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. Кожна зі сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк.



Відповідно до статті 762 ЦК України за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Плата за

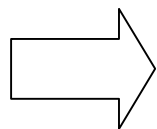
користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. За статтю 286 ГК України орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством. **Таким чином, за ГК України плата є обов'язковою умовою укладення договору.**



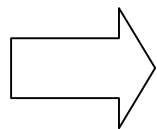
СТОРОНИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ, ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ

Законодавство про оренду є одним з правових інститутів господарського законодавства України. Значну роль у регулюванні відносин оренди майна відіграє Закон України «Про оренду державного та комунального майна». Його особливість полягає у регулюванні двох груп відносин: організаційних, пов'язаних з передачею в оренду майна державних підприємств та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належать Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, їх структурних підрозділів; майнових - між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності. Зазначений закон, незважаючи на його назву, має універсальний характер, оскільки його положеннями (якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди) може регулюватися оренда майна інших форм власності (приватної та колективної).

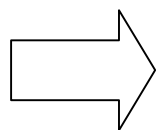
У договорі оренди обов'язково слід чітко визначити об'єкт оренди, який підлягає передачі орендарю. Для цього у договорі має бути зазначено найменування орендованого майна, його якісні характеристики. При оренді нерухомого майна слід зафіксувати місцезнаходження об'єкта та інші ознаки, які характеризують його стан. У противному випадку умова про об'єкт оренди рахується не узгодженою сторонами, а договір вважається не укладеним.

Об'єктами оренди відповідно до ч. 3 ст. 283 ГК України можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання



нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення)



інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належать суб'єктам господарювання

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» визначає, яке саме майно може бути об'єктом оренди. Насамперед об'єктами оренди, за цим законом, є цілісні майнові комплекси структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць).

Цілісний майновий комплекс - це господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс. Грошові кошти та цінні папери з урахування 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 визначаються Кабінетом Міністрів України.

**Сторони
договору оренди за ГК України**

Орендодавці

Орендарі

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 статутного (складеного) капіталу 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, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам;

господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу

юридичні особи та громадяни України

фізичні та юридичні особи іноземних держав

міжнародні організації

особи без громадянства

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;

державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності

Відповідно до ЦК України сторонами договору оренди виступають **наймодавець і наймач**.

Наймодавцем може бути фізична або юридична особа, яка має право розпорядження цим майном у формі передання його у найм. Таким чином, наймодавцем може виступати:

- власник майна, що передається у найм;
- особа, якій належать майнові права, що передаються у найм;
- особа, яка уповноважена за законом або договором на укладання договору найму певного майна (*ст. 761 ЦК України*).

Щодо особи **наймача** закон не встановлює спеціальних вимог, тому ним може бути будь-яка *фізична чи юридична особа*.

Істотними умовами договору оренди за ГК України є:

- 1) об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- 2) строк, на який укладається договір оренди;
- 3) орендна плата з урахуванням її індексації;
- 4) порядок використання амортизаційних відрахувань;
- 5) відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.



Перелік істотних умов договору оренди за ГК України є не повним, оскільки такі відносини регулюються спеціальними нормативними актами, зокрема положеннями щодо оренди державного та комунального майна. Так, *ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» містить перелік істотних умов для такого виду договору, до яких відносять, крім вищезазначених ГК України, 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.*

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» досить детально регламентує процедуру укладення договору оренди. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями, так і пропозиція може надходити від орендодавців.

Фонд державного майна України щодо державного майна, органи, уповноважені Верховною Радою Автономної республіки Крим та органи місцевого самоврядування щороку на підставі інформації органів, уповноважених управляти відповідним майном, складають переліки цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів і нерухомого майна, що може бути передано в оренду. Зазначені переліки оприлюднюються в засобах масової інформації та на офіційних веб-сайтах орендодавців.

За наявності ініціативи щодо оренди цілісного майнового комплексу орендодавець у триденний термін повинен повідомити про це трудовий колектив підприємства, його структурного підрозділу, щодо майна якого подано заяву про оренду.

Після прийняття рішення про оренду цілісного майнового комплексу члени трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу засновують відповідно до чинного законодавства господарське товариство. Кожен член трудового колективу підприємства може вступити у зазначене господарське товариство на підставі особистої заяви. Якщо частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство.

Трудовий колектив протягом п'ятнадцяти днів, має право прийняти рішення про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, утворити господарське товариство та подати орендодавцю у встановленому порядку заяву щодо оренди відповідного майна.

Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених Законом, - органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява, про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна. Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди.

Фонд державного майна України, його регіональні відділення під час розгляду матеріалів про передачу в оренду нерухомого майна враховують пропозиції центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ.

Підстави відмови у передачі в оренду об'єктів

прийняття рішення компетентним органом про приватизацію цих об'єктів

включення об'єкта до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи місцевих органів влади

відсутність згоди органу, уповноваженого управляти відповідним майном, на виділення структурного підрозділу

відсутність згоди Антимонопольного комітету України на оренду

інші підстави, передбачені законами

Слід зазначити, що з моменту надходження до орендодавця заяви та проекту договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу щодо такого майна підприємству забороняється здійснювати купівлю, продаж, передачу, обмін, надання в безоплатне користування, списання майна, придбання цінних паперів, одержання кредитів у розмірах, що перевищують середньорічний рівень за останні три роки. У разі якщо зазначені дії необхідні для ефективного функціонування підприємства, його структурного підрозділу, вони вчиняються з дозволу органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

У разі надходження двох і більше заяв, орендодавець оголошує конкурс. Порядок проведення конкурсу встановлюється:

- 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.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендодавець надсилає копії проекту договору та інших матеріалів відповідним органам, у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу.

Що стосується **підстав припинення** договору оренди, то порядок відмови регулюється загальними засадами цивільного законодавства, так і ст. 291 ГК України. Відповідно до ст. 525 ЦК України одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом. Разом з тим, відповідно до ч. 1 ст. 615 ЦК України у разі порушення зобов'язання однією стороною, друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом. Наслідки односторонньої відмови від договору визначаються ч. 3 ст. 651 ЦК України, згідно з якою у разі односторонньої відмови від договору в повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Основними підставами припинення договору оренди за ГК України є:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу (приватизації) об'єкта оренди;
- ліквідації суб'єкта господарювання - орендаря;
- загибелі (знищення) об'єкта оренди.

Договір оренди може бути розірваний і за вимогою сторін.

ВИСНОВОК

Договір оренди отримав широке розповсюдження у багатьох сферах діяльності: на виробництві, у підприємстві, побуті. На практиці сторони оформляють орендні відносини різноманітними договорами (від оренди крупних підприємств, до прокату предметів домашнього обіходу). Він є основним документом, який регламентує відносини орендодавця з орендарем. Основою правового регулювання орендних відносин є Господарський та Цивільний кодекси України, Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про фінансовий лізинг», Закон України «Про приватизацію державного майна». Важливе значення для регулювання орендних відносин мають й інші акти законодавства України, постанови та декрети Кабінету Міністрів України, рішення Фонду державного майна України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної ради України. – 1996. – №30. – Ст. 127.
2. Господарський Кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144.
3. Цивільний Кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435 IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44, ст.356.
4. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квітня 1992 року № 2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.



Головне територіальне управління юстиції у Житомирській області:

✉ 10014, м. Житомир, майдан Соборний, 1

Телефон громадської приймальні:

☎ (0412) 22-34-58