

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Тернопільський національний економічний університет**  
**Юридичний факультет**

Кафедра конституційного, адміністративного  
та фінансового права

**КУРСОВА РОБОТА**

з дисципліни: «Господарське право»

на тему:

«Договір оренди: зміст, права та обов'язки сторін, порядок  
укладення»

Студента 3 курсу ПР - 31 групи

Галузь знань 0304 «Право»

Напрямок підготовки 6.030401 «Правознавство»

Броцак Л.В.

Керівник: к.ю.н., доц. Ментух Н.Ф.

Національна шкала \_\_\_\_\_

Кількість балів: \_\_\_\_\_ Оцінка: ECTS \_\_

Члени комісії

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ТЕРНОПІЛЬ – 2018

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ У СФЕРІ ГОСПОДАРЮВАННЯ.....	5
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ.....	9
2.1. Поняття договору оренди.....	9
2.2. Сторони і об'єкт договору оренди.....	13
2.3. Права та обов'язки сторін за договором оренди.....	17
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ .....	23
3.1. Порядок укладення договору оренди .....	23
3.2. Припинення договору оренди.....	27
ВИСНОВКИ.....	34
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	36

## ВСТУП

Важливою складовою сучасних економічних відносин, що забезпечують отримання прибутку є укладення договору оренди. Правове регулювання відносин господарської оренди було введене у вітчизняну систему законодавства порівняно недавно; воно є досить не досконалим, внаслідок чого викликає певні питання в багатьох аспектах.

Дослідженням проблем сутності договору оренди у сфері господарювання присвячені праці багатьох вчених та науковців. Зокрема, договір оренди розглядається досить широко такими авторами як: О. Вінник, А. Денис, М. Дякович, Я. Кицик, О. Мороз, О. Опанасенко та іншими.

Досить вагомою на сьогодні є судова практика, на основі якої приймається безліч судових рішень, до якої відносять постанови Вищого господарського суду України. Досить розгалуженим є законодавство що регулює укладення договорів, оскільки воно складається з господарського та цивільного законодавства, і не тільки.

**Актуальність даної роботи**, в значній мірі, пояснюється значенням самої оренди як одного із способів вирішення господарських завдань. Оренда природним чином доповнює інші засоби і способи соціального, економічного і виробничого розвитку. Унікальність оренди в тому, що вона фактично супроводжує і заповнює систему відносин власності, певною мірою гармонізує економічні відносини у випадках, коли жорстка конструкція права власності не дозволяє успішно і оперативно розпорядитися виробничими ресурсами.

З аналізу проблемних питань чинного законодавчого регулювання відносин оренди у сфері господарювання можна побачити, що ефективна правова регламентація господарських відносин оренди є запорукою розвитку цієї сфери економіки.

Ситуація, що складається в умовах сьогодення у процесі укладання та виконання договорів оренди, визначення прав та обов'язків орендаря та

орендодавця свідчить про те, що учасники відносин недостатньо приділяють увагу важливим моментам укладення та припинення договору, що призводить до зростання кількості судових справ в даній сфері.

**Метою курсової роботи** є комплексне дослідження специфіки договору оренди у сфері господарювання.

З огляду на поставлену мету, перед роботою постають наступні **завдання:**

1) визначити особливості правового регулювання договору оренди у сфері господарювання;

2) розкрити поняття та значення договору оренди у сфері господарювання;

3) визначити юридичні ознаки договору оренди;

4) розглянути права та обов'язки сторін за договором оренди;

5) розібратись в процедурі укладення та визначити особливості припинення договірних зобов'язань за договором оренди у сфері господарювання.

**Об'єктом дослідження** є суспільні відносини, які виникають в процесі передачі майна за договором оренди.

**Предметом дослідження** є аналіз законодавства, що визначає сутність договору оренди, його юридичну природу, особливості укладення та припинення договору оренди.

**Методи дослідження.** Відповідно до мети дослідження в роботі широко використовувалися традиційні загальнонаукові методи пізнання: історико-правовий, логіко-юридичний, узагальнення (думок вчених), порівняльний, формально-логічний.

**Структура роботи.** Курсова робота складається із вступу, трьох розділів з підрозділами, висновків та списку використаних джерел.

## **РОЗДІЛ I. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ У СФЕРІ ГОСПОДАРЮВАННЯ**

Оренда є важливою частиною сучасної системи економіки, що забезпечує отримання прибутку і створює всі необхідні умови для здійснення підприємницької діяльності. Потрапляючи у сферу підприємництва, орендні відносини наділяються певною специфікою, розширюючись у бік збільшення прав та обов'язків сторін. В оренду надаються нежитлові приміщення, виробничі комплекси, торговельне обладнання, автомобілі тощо.

Оренда може розглядатися в різних аспектах: по-перше, як договір оренди; по-друге, як один із видів підприємницької діяльності [7; 95 ].

Варто зазначити, що особливістю правового регулювання оренди як виду підприємницької діяльності є комплексний характер, тобто застосування правил до неї, які засновані на нормах цивільного, податкового, адміністративного, земельного, господарського та інших галузей права.

Правове регулювання відносин оренди в силу давності виникнення самого інституту оренди є досить розгалуженим, що не позбавляє його певних недоліків та відповідних прогалин. В умовах сьогодення законодавча основа відносин оренди представлена Господарським та Цивільним кодексами України, Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та іншими нормативно-правовими актами. Проте, невирішеною залишається досить багато вагомих питань, у тому числі певних аспектів 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 та безліч інших.

Відповідно до частини 7 статті 179 Господарського кодексу України господарські договори укладаються за правилами, встановленими Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом,

іншими нормативно-правовими актами щодо окремих видів договорів [9;106].

Відповідно до статті 283 Господарського кодексу 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 частини 1 статті 759 Цивільного кодексу 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 Цивільним кодексом України такий договір може бути як реальним, так і консенсуальним, а за Господарським кодексом 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 частини 2 статті 283 Господарського кодексу 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 Цивільним кодексом 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.

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 в регулюванні двох груп відносин:

1. 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;

2. 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 протилежному випадку умова про об'єкт оренди рахується не узгодженою сторонами, а договір вважається не укладеним.

Перелік істотних умов договору оренди за Господарським кодексом України є не повним, оскільки такі відносини регулюються спеціальними нормативними актами, зокрема положеннями щодо оренди державного та комунального майна. Так, стаття 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» містить перелік істотних умов для такого виду договору, до яких відносять, крім вищезазначених Господарським кодексом України, виконання зобов'язань; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; відповідальність сторін;

страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Також правові колізії є далеко не єдиними у сучасному господарсько-правовому регулюванні відносин оренди. Їх існування доводить необхідність подальшого ґрунтового дослідження господарського законодавства про оренду з метою його переосмислення, вдосконалення та перетворення на ефективний інструмент забезпечення захисту прав та інтересів сторін у господарських правовідносинах оренди [9; 113 ].



## **РОЗДІЛ II. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ**

### **2.1. Поняття договору оренди.**

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

У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

Об'єктом оренди 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 належить суб'єктам господарювання.

Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, цілісні майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.

До відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України.

Оренду слід розуміти як відносини, що базуються на господарському договорі. Змістом такого договору є строкове платне користування майном з метою провадження господарської діяльності. Користування майном передбачає вилучення корисних властивостей з предмета оренди. Термін "оренда" використовують поряд з терміном "майновий найом". Проте оренда містить вказівку на підприємницький характер такого договору, натомість як майновий най має на меті задоволення особистих потреб. У коментованій статті законодавець вживає виключно термін "оренда", оскільки це більше відповідає меті Господарського кодексу України та його змісту.

Відповідно до частини 1 статті 759 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. При цьому слід враховувати, що оренда відрізняється від відносин найму господарською спрямованістю діяльності для однієї із сторін договору, що може, зокрема, полягати в отриманні прибутку від такої діяльності однією із сторін договору. Характерними особливостями цих договірних відносин є платність та строковість.

Слід звернути увагу, що за Цивільним кодексом України такий договір може бути як реальним, так і консенсуальним, а за Господарським кодексом України такий договір тільки реальний, тобто такий, що породжує права та обов'язки виключно після передачі речі [ 6; 166 ].

Предметом оренди завжди є індивідуально-визначена річ, що використовується у виробництві, або цілісний майновий комплекс. 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 не споживчою річчю, що не втрачає свого

первісного вигляду та своїх характеристик під час використання її за цільовим призначенням або після багаторазового використання.

Предметом оренди можуть бути також підприємства комунальної та державної власності як цілісні майнові комплекси. Такі відносини регулюються Законом України "Про оренду державного та комунального майна" (в редакції від 23.12.97 р. N 768/97-ВР з відповідними змінами). Зокрема частині 1 статті 4 Закону встановлює, що об'єктом оренди є цілісний майновий комплекс. При цьому майновим під комплексом відповідно до цього закону є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення з цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

Оренда державного та комунального майна також регулюється окремими положеннями законодавства України про приватизацію, зокрема Законом України "Про приватизацію державного майна" (в редакції від 19.02.97 р. N 89/97-ВР з відповідними змінами).

Визначення нерухомого майна, яке може бути предметом оренди відповідно до положень коментованої статті, міститься зокрема у статті 181 Цивільного кодексу України. Так, згідно з частини 1 цієї статті до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України та інших нормативних актів, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. На сьогодні реєстрація права власності на нерухоме майно здійснюється відповідно до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. N 7/5.

Законодавство містить положення щодо того, яке майно не може бути предметом оренди. Відповідно до частини 2 статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" *не можуть бути об'єктами оренди:*

1. цілісні майнові комплекси державних та казенних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), що здійснюють діяльність, пов'язану з обігом наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів;

2. цілісні майнові комплекси казенних підприємств;

3. цілісні майнові комплекси структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) казенних підприємств;

4. об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації відповідно до законодавства, 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 набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 29.06.2004 р. [ 14 ].

Крім того, діє Перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, передача в оренду яких не допускається, (затверджений Декретом КМУ від 31.12.92 р. N 26-92). Згідно з ним не можуть передаватися в оренду, зокрема, гідро- і атомні електростанції, захисні споруди цивільної оборони, майнові комплекси, що забезпечують постійне розміщення і зберігання державних резервів і мобілізаційних запасів, пенітенціарні заклади тощо.

Діє роз'яснення президії Вищого арбітражного суду від 25.05.2000 р. N 02-5/237 "Про деякі питання практики застосування Закону України "Про

оренду державного та комунального майна”, яке також має важливе значення у застосуванні положень, що містяться у коментованій статті.

Крім наведених у коментарі до цієї статті нормативних актів на сьогодні діє також ряд положень законодавства, що стосуються оренди майна, яке використовується в господарській діяльності, а саме: Закони України "Про господарську діяльність у Збройних Силах України" від 21.09.99 р. N 1076-XIV (з відповідними змінами), "Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу" (у редакції від 29.06.2004 р. N 1911-IV, з відповідними змінами), інші положення законодавства України.

## **2.2. Сторони і об'єкт договору оренди.**

*Суб'єктами оренди* (сторонами в договорі оренди) є орендодавці та орендарі.

Залежно від виду об'єкта оренди орендодавцями виступають:

1. Фонд державного майна України – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів, що є загальнодержавною власністю;

2. органи уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та місцевими радами народних депутатів управляти майном, яке перебуває відповідно у їх власності;

3. державні підприємства – щодо цілісних майнових комплексів, їхніх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Ці державні підприємства можуть виступати орендодавцями з дозволу органів, у підпорядкуванні яких вони знаходяться;

4. державні підприємства – щодо окремого індивідуально визначеного майна відповідно до законодавчих актів України та своїх статусів.

У випадку передачі в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів, а також нежилих приміщень орендодавець повинен отримати на те згоду органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном, та погодити з ним істотні умови договору оренди.

До реєстрації у встановленому порядку господарського товариства кожен член трудового колективу підприємства або його структурного підрозділу, цілісний майновий комплекс якого передається в оренду, має право вступити у зазначене господарське товариство на підставі особистої заяви.

Створене членами трудового колективу господарське товариство має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди майна того підприємства, структурного підрозділу, де створено це товариство.

Ініціатива в укладенні договору може виходити від членів трудового колективу або їхніх структурних підрозділів, фізичних та юридичних осіб. Проте, якщо об'єктом оренди є цілісні майнові комплекси державних підприємств, то пріоритет надається трудовим колективам цих підприємств. У такому випадку орендодавець зобов'язаний у триденний строк повідомити про здачу в оренду відповідних цілісних майнових комплексів.

Трудовий колектив може стати орендарем за таких умов. По-перше, якщо за рішення трудового колективу про оренду майна державного підприємства проголосувало більше половини його членів. По-друге, члени трудового колективу, які бажають стати орендарями, створюють господарське товариство, яке має набути статус юридичної особи. Для цього засновниками господарського товариства приймається статут, у якому зазначаються: найменування цього господарського товариства, його місцезнаходження, цілі діяльності, порядок вступу і виходу з нього, права та обов'язки членів господарського товариства, його органи управління, порядок розподілу доходу, умови припинення діяльності господарського

товариства. Статус підлягає державній реєстрації, з дня якої господарське товариство набуває прав юридичної особи.

До реєстрації статуту господарського товариства кожен член трудового колективу державного підприємства або його структурного підрозділу, цілісний майновий комплекс якого передається в оренду, має право вступити в зазначене господарське товариство на підставі особистої заяви. Створене трудовим колективом господарське товариство має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди майна того державного підприємства, де воно утворене. [4; 369 ].

**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 або викупу.

***Об'єктом оренди 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 належить суб'єктам господарювання.

Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.

Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

**Строк договору оренди** визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором [8; 117 ].

При визначенні строку договору оренди сторони повинні зважати також на специфіку об'єкту оренди

Строки договору поділяються на загальні строки існування договору і на строки виконання обов'язків. Якщо загальний строк визначає тривалість існування договору в часі, то строк виконання обов'язків є однією з умов відповідного виконання, вони визначають в який момент та або інша сторона договору повинна виконати свій обов'язок. До строків виконання обов'язків за договором оренди відносяться строк передачі об'єкту оренди орендареві, строк внесення орендної плати і так далі [8; 116 ].

Згідно з Законом України «Про оренду державного та комунального майна» передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди. Зі змісту наведеної вище норми випливає, що обов'язок з передачі об'єкту оренди орендодавець повинен виконати в строк, вказаний в договорі. Від строку передачі в оренду залежить; по-перше, початок здійснення використання орендарем цього майна; по-друге, початок виконання орендарем своїх обов'язків за договором оренди; по-третє, несення ризику випадкової загибелі орендованого майна.

Суб'єктивному обов'язку орендодавця передати майно в певний момент відповідає суб'єктивне право орендаря вимагати передачі цього майна в строк, який вказаний у самому договорі. У разі, якщо строк передачі майна в оренду не встановлений договором, застосовуються правила, встановлені Цивільним кодексом України. Це означає, що орендодавець



повинен виконати обов'язок з передачі майна в семиденний термін з дня пред'явлення про це вимоги орендаря.

Необхідно відзначити, що строки внесення орендної плати, визначені в договорі і повинні бути неухильно виконанні орендарем. Несення орендної плати в строк є простроченням, При цьому не має значення чи внесена орендна плата в неповному об'ємі або не внесена повністю, а також із запізненням. Дострокове внесення орендної плати можливе лише якщо це передбачено договором або якщо на те є згода орендодавця.

Отже, детальний аналіз такої істотної умови договору оренди майна державного підприємства, як строк договору має важливе наукове та практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін [ 8 ; 116 ].

### **2.3. Права та обов'язки сторін за договором оренди.**

Зміст договору оренди підприємства приватного власника складають права і обов'язки сторін. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди. Він може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду.

Орендар зобов'язаний берегти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, і своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату.

Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна в разі відчуження цього майна або його знищення чи псування з вини орендаря [3].

Права та обов'язки орендаря за договором оренди державного та комунального майна визначаються Законом України "Про оренду державного і комунального майна", а щодо оренди землі – Законом України

"Про оренду землі". Права та обов'язки орендаря можуть також доповнюватися іншими положеннями законодавства в залежності від предмета оренди та особливостей відносин між сторонами.

Крім положень законодавства права та обов'язки орендаря можуть визначатися договором, що укладається між орендарем та орендодавцем. Такі положення, користуючись принципом свободи договорів, сторони можуть врегульовувати на власний розсуд.

Частина 1 статті 777 Цивільного кодексу України встановлює також, що наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, – в розумний строк [15].

Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

Переважне право не застосовується, якщо власник має намір самотійно використовувати власне майно та не має наміру здавати його в оренду.

Переважне право орендаря означає що, за інших рівних умов він має право на укладення договору оренди на новий строк порівняно з особами, що звернулися до власника майна за укладенням договору оренди майна. Іншими словами, власник зобов'язаний повідомити орендаря про намір укласти договір оренди з третьою особою та проінформувати орендаря про умови, за якими такий договір має бути укладений. У тому разі, якщо орендар дає згоду на укладення договору на таких умовах, власник зобов'язаний укласти договір з орендарем

Переважне право на укладення договору оренди передбачене частиною 3 статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", відповідно до якого після закінчення терміну договору

оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право орендаря на укладення договору припиняється [14].

Закон України "Про оренду землі" також містить положення про переважне право на поновлення договору. Так, відповідно до статті 33 цього Закону після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має, за інших рівних умов, переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

У статті 286 Господарського кодексу України наводиться визначення поняття орендної плати. 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.

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 оренди.

Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі.

Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

Окремою статтею Господарського кодексу України регулюються питання, що виникають з відносин оренди державного та комунального майна" Так, у статті 287 Господарського кодексу України, статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" зазначається, що до орендодавців щодо державного та комунального майна належать:

1) 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;

2) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим або місцевими радами управляти майном, – відповідно щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим або є у комунальній власності;

3) державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міждержавних 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 міждержавних 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.

Орендарями можуть бути 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.

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.

Організаційні та майнові відносини, пов'язані з переданням в оренду цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що становлять комунальну власність, регулюються законодавством відповідно до Господарського кодексу України.

Утворення орендного підприємства здійснюється відповідно до статті 115 Господарського кодексу України. Статут суб'єкта господарювання, утвореного на базі орендованого майна, не може суперечити умовам договору оренди.

Відповідно до статті 288 Господарського кодексу України орендар має право передати окремі об'єкти оренди в суборенду, якщо інше не передбачено законом або договором оренди. Передання в суборенду цілісних майнових комплексів забороняється.

Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди. Умови викупу орендованого державного (комунального) майна (цілісного майнового комплексу) визначаються законом.

Орендар має право в будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

Приватизація зданих в оренду цілісних майнових комплексів здійснюється у випадках і порядку, передбачених законом (стаття 289 Господарського кодексу України).

У статті 290 Господарського кодексу України зазначається, що відносини, пов'язані з орендою землі як засобу виробництва, регулюються Земельним кодексом України та відповідними законами України.

Оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку, забороняється.

Розмір плати за користування земельною ділянкою, що є державною або комунальною власністю, не може бути нижчий за встановлений відповідно до закону. Випадки звільнення від плати за користування земельною ділянкою або зменшення розміру плати визначаються законом.

## **РОЗДІЛ III. ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ**

### **3.1. Порядок укладення договору оренди.**

Спеціальне правове регулювання відносин господарської оренди було введене у вітчизняну систему законодавства порівняно недавно; воно не є досконалим, внаслідок чого викликає певні питання як в теоретичному, так і в практичному аспектах. Ефективна правова регламентація господарських відносин оренди є запорукою розвитку цієї сфери економіки. [9; 103 ].

Одним із дискусійних питань у правовому регулюванні господарських відносин оренди є питання щодо моменту вступу в силу господарського договору оренди.

За загальним висновком наукової доктрини (Д. В. Дождев, М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський, О. О. Отрадна, С. Я. Вавженчук та ін.) договір оренди за своєю правовою природою є консенсуальним правочином, який вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов; момент вступу договору в силу не пов'язується з переданням найнятого майна орендарю. Дії з передачі орендованої речі належать до стадії виконання, а не укладення договору оренди, внаслідок чого навіть в тих випадках, коли передача речі відбувається в момент укладення договору, слід вести мову про виконання договору оренди в момент укладення, а не про його реальний характер.

Згідно спеціальної правової норми частини 1 статті 283 Господарського кодексу України від 16.01.2003 р. за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. Аналіз зазначеного законодавчого положення із застосуванням формально-юридичного методу дає підстави для висновку про те, що господарський договір оренди, на відміну від інших орендних договорів, носить лише

реальний характер, тобто момент його укладення прямо пов'язується з передачею речі у користування [9; 105 ].

На рівні правозастосовної практики Вищим господарським судом України у різних справах було висловлено діаметрально протилежні позиції (наприклад, у постанові від 27.07.2011 р. у справі № 31/57 суд зазначив про те, що «за змістом норм Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України договір оренди за правовою природою є реальним, двостороннім та оплатним. Як реальний договір він вважається укладеним з моменту передачі об'єкта оренди орендареві»; натомість, у постанові від 21.07.2010 р. у справі № 37/336пн суд вказав: «Отже, за своєю правовою природою договір оренди є консенсуальним, тобто вважається укладеним з моменту досягнення згоди по всіх суттєвих умовах. Фактичне виконання договору оренди, в тому числі передача об'єкта оренди орендарю, не впливає на укладення договору, а свідчить тільки про його виконання») [ 11 ].

У Цивільному кодексі України окремо виділені правові норми щодо укладення договору та моменту укладення договору. Зокрема, у частині 1 статті 638 Цивільного кодексу України зазначено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. У статті 640 Цивільного кодексу України вказано, що договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції; якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії; договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення [9; 106 ].

В свою чергу, у частині 2 статті 180 Господарського кодексу України зазначено про те, що господарський договір вважається укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо усіх його істотних умов. Норми, подібної до частини 2 статті 640 Цивільного кодексу України, в Господарському кодексі України не міститься. Разом з



тим, якщо в статті 638 Цивільного кодексу України вказується лише про необхідність досягнення сторонами згоди в належній формі для укладення договору, то в статті 180 Господарського кодексу України висунута нормативна вимога про досягнення згоди не лише в належній формі, але й у передбаченому законом порядку. Загальний порядок укладення господарських договорів встановлений у статті 181 Господарського кодексу України, і про передачу майна в момент укладення договору там так само не йдеться. Але знову виникає питання щодо того, чи слід вважати формулювання частині 1 статті 283 Господарського кодексу України встановленням на законодавчому рівні спеціального порядку укладення господарських договорів оренди, процедура вчинення яких передбачає виконання загальних вимог статті 181 Господарського кодексу України та фактичну передачу речі.

Відповідно до частини 1 статті 795 Цивільного кодексу України (положення якої в силу частини 7 статті 179 та частини 6 статті 283 Господарського кодексу України мають застосовуватися при укладенні господарських договорів оренди будівель, інших капітальних споруд або їх частин) з моменту передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), оформленого відповідним документом (актом), починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. (В постанові від 29.02.2012 р. у справі № 5013/1217/11 Вищий господарський суд зазначив, що положення статті 795 Цивільного кодексу України є спеціальною правовою нормою, яка «свідчить про те, що за способом укладення договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є реальним правочином, для укладення якого, поряд зі згодою сторін, необхідне вчинення фактичних дій». Разом з тим, даний правовий підхід не завжди підтримується на теоретичному рівні [ 9; 107 ].

Заслуговують на увагу також положення статей 12 та 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних

умов і підписання сторонами тексту договору; передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, - оскільки в силу частини 5 статті 1 цього Закону його положення застосовуються до регулювання будь-яких господарсько-правових відносин оренди у разі, якщо про це не заперечено законом або домовленістю сторін [ 9; 107 ].

Таким чином, можна резюмувати, що в частині 1 статті 283 Господарського кодексу України та в частині 1 статті 795 Цивільного кодексу України встановлено реальний характер господарського договору оренди, а в частині 1 статті 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» – консенсуальний, а отже у нормативних актах, якими здійснюється господарсько-правове регулювання відносин оренди, наявна колізія правових норм [9; 108].

Продовжити дослідження варто з'ясуванням практичних аспектів порядку укладення господарських договорів оренди. Як відомо, за приписами частини 1 статті 181 Господарського кодексу України та більш загальної правової норми частини 1 статті 208 Цивільного кодексу України господарські договори мають укладатися у письмовій формі, у вигляді єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками, або у спрощений спосіб у листах, факсограмах, телеграмах, телефонограмах тощо.

Зважаючи на те, що господарські договори оренди укладаються письмово (за загальним правилом, у вигляді єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками), є очевидним, що дії сторін з укладення (підписання) відповідного договору та фактичної передачі орендованої речі фізично не можуть відбуватися одночасно; між цими діями обов'язково існує різниця в часі, нехай навіть мінімальна.

Досліджуючи питання передачі в оренду будівель або інших капітальних споруд (їх частин), Л. М. Баранова зазначає, що передання зазначених об'єктів оренди «не може бути здійснено шляхом простого вручення». Орендарю необхідно впевнитися у належному стані будівлі

(споруди), для чого йому необхідно перевірити фактичний стан об'єкта, перевірити та прийняти супровідну документацію. Внаслідок цього процедура передання будівель або інших капітальних споруд (їх частин) має самостійне документальне оформлення: її завершення фіксується складанням відповідного акта [6, с. 479-480]. 108

При цьому зрозуміло, що передача майна при укладенні як реального, так і консенсуального договору оренди має відбуватися лише після підписання тексту договору.

Заслуговує на увагу наступний факт: враховуючи, що дії з підписання господарського договору та передачі речі не можуть відбуватися одночасно, а передача майна в господарській оренді фіксується окремим актом приймання-передачі, на практиці в якості реальних укладаються лише ті договори оренди у сфері господарювання, в яких сторони спеціально погоджують умову про те, що такий договір набуває чинності з моменту передання майна в користування [9; 110 ].

Підводячи підсумки, варто зауважити, що в сучасному економічному обігу більшість господарських договорів оренди носить консенсуальний характер. На практиці проблеми в цьому не вбачається: адже в кожному договорі сторони, як правило, зазначають: «договір набуває сили з моменту укладення» або «договір набуває сили з моменту передачі речі».

Консенсуальний характер господарського договору оренди найбільше відповідає практиці ділового обороту та потребам господарських правовідносин, натомість реальний характер таких договорів викриває їх правову сутність [ 6; 168 ].

### **3.2. Припинення договору оренди.**

Важливим етапом будь-яких договірних зобов'язань є їх припинення. Підставами для припинення відносин найму є загальні підстави припинення

договору найму та підстави припинення договору загалом. На теоретичному рівні питання припинення договору найму практично не досліджувалося. Науковці лише досить поверхово розглядають підстави припинення договору найму.

Припинення договору оренди регулюється статтею 291 Господарського кодексу України, де, зокрема, визначено, що одностороння відмова від договору оренди забороняється.

Договір оренди припиняється в таких випадках:

- 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 за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, у порядку, встановленому статтею 188 Господарського кодексу України (порядок зміни та розірвання господарських договорів).

Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму Цивільним кодексом України.

Частина 1 статті 291 Господарського кодексу та стаття 26 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" містять норму, згідно з якою одностороння відмова від договору оренди не допускається. Разом з тим, законом встановлено вичерпний перелік підстав припинення договору оренди. Такими підставами закон визнає:

1. закінчення строку, на який було укладено договір оренди;
2. викуп (приватизацію) об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря). У разі переходу права власності на орендоване майно до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника;
3. ліквідацію суб'єкта господарювання - орендаря;

4. загибель (знищення) об'єкта оренди (ч. 2 ст. 291 ГК) [ 3 ].

Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму.

Відповідно до статті 783 Цивільного кодексу наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

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

Дострокове розірвання договору на вимогу наймача можливе, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі. [ 15 ].

Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України від 11 січня 1993 р. № 5-93 "Про впорядкування використання адміністративних будинків і нежитлових приміщень, що перебувають у державній власності" договори найму (оренди) з користувачами будинків і приміщень, що є в державній власності та належать підприємствам, установам і організаціям на праві повного господарського відання або оперативного управління, вважаються розірваними з моменту прийняття Кабінетом Міністрів України рішення про розміщення в них центральних державних органів, дипломатичних представництв і консульств іноземних держав [ 3 ].

У всіх зазначених випадках договір оренди розривається в порядку, встановленому статтею 188 Господарського кодексу України. Зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не

допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду. Якщо судовим рішенням договір змінено або розірвано, договір вважається зміненим або розірваним з дня набрання чинності даним рішенням, якщо іншого строку набрання чинності не встановлено за рішенням суду. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Договір оренди припиняється в таких випадках:

- 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 за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому законодавством [ 15 ].

Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму Цивільним кодексом України.

Порядок відмови від договору регулюється загальними засадами цивільного права. Так, відповідно до статті 525 Цивільного кодексу 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 частини 1 статті 615 Цивільного кодексу 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. Частина 2 цієї ж статті встановлює, що одностороння відмова від зобов'язання не звільняє винну сторону від відповідальності за порушення зобов'язання. Внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або в повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється.

Наслідки односторонньої відмови від договору визначаються частиною 3 статті 651 Цивільного кодексу 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 [ 15 ].

Законодавство про оренду землі містить спеціальну норму щодо розірвання договору в односторонньому порядку. Так, відповідно до статті 31 Закону України "Про оренду землі" розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором. Аналогічне положення міститься в частині 1 статті 26 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" щодо оренди такого майна. [ 14 ].

Порядок і підстави припинення договору оренди землі визначаються спеціальними нормами законодавства. Так, відповідно до статті 31 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи - орендаря та в інших випадках, що передбачені законодавством України. Договір оренди землі може бути

розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Стаття 32 цього ж Закону встановлює, що договір оренди землі може бути припинений шляхом його розірвання на вимогу однієї із сторін за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених договором та законодавством, а також у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України. Якщо договір оренди землі розривається з ініціативи орендаря, то орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань. У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Порядок припинення договору оренди державного майна визначається частиною 2 статті 26 Закону України "Про оренду державного і комунального майна". Відповідно до цієї статті договір оренди припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); банкрутства орендаря; загибелі об'єкта оренди; ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем. Ця ж стаття зазначає, що договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду, господарського суду у разі



невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України [14 ].

Підставою припинення договору найму є також ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем. Ліквідація означає припинення юридичної особи без правонаступництва. Оскільки обов'язки з управління справами юридичної особи, що ліквідується, переходять до ліквідаційної комісії, саме на неї і покладатиметься обов'язок повернути майно (в тому числі транспортні засоби), надане в користування іншій особі. Крім того, ліквідаційна комісія повинна отримати з наймача плату за користування майном, якщо строк виконання зобов'язання настав. Правовою підставою для цього є частина 4 статті 60 Господарського кодексу України, а саме: «ліквідаційна комісія вживає необхідних заходів щодо стягнення дебіторської заборгованості суб'єкта господарювання, який ліквідується». У разі ліквідації юридичної особи – наймача за договором найму ліквідаційна комісія повинна повернути орендоване майно його власникові (наймодавцеві), повідомивши також про припинення юридичної особи – наймача. Такий висновок можна зробити з аналізу частини 4 статті 105 Цивільного кодексу України, частини 4 статті 60 Господарського кодексу України. В обох вищезазначених випадках важливим є момент, з якого договір найму вважатиметься припиненим [5; 24 ].

## ВИСНОВКИ

Оренда є важливою частиною сучасної системи економіки, що забезпечує отримання прибутку і створює всі необхідні умови для здійснення підприємницької діяльності.

За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Потрапляючи у сферу підприємництва, орендні відносини наділяються певною специфікою, розштрюючись у бік збільшення прав та обов'язків сторін. В оренду надаються нежитлові приміщення, виробничі комплекси, торговельне обладнання, автомобілі тощо. Оренда може розглядатися як договір оренди і як один із видів підприємницької діяльності.

Особливістю правового регулювання оренди як виду підприємницької діяльності є комплексний характер, тобто застосування правил до неї, які засновані на нормах цивільного, податкового, адміністративного, земельного, господарського та інших галузей права.

Досить вагомою на сьогодні є судова практика, на основі якої приймається безліч судових рішень, до якої відносять постанови Вищого господарського суду України. Досить розгалуженим є законодавство що регулює укладення договорів, оскільки воно складається з господарського та цивільного законодавства, і не тільки. За Цивільним кодексом України такий договір може бути як реальним, так і консенсуальним, а за Господарським кодексом України такий договір тільки реальний, тобто такий, що породжує права та обов'язки виключно після передачі речі [ 6; 166 ].

У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

Предметом оренди завжди є індивідуально-визначена річ, що використовується у виробництві, або цілісний майновий комплекс. 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 не споживчою річчю, що не втрачає свого первісного вигляду та своїх характеристик під час використання її за цільовим призначенням або після багаторазового використання.

Предметом оренди можуть бути також підприємства комунальної та державної власності як цілісні майнові комплекси.

Об'єктом оренди 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 належить суб'єктам господарювання.

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 або викупу.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. Про оренду державного та комунального майна [Електронний ресурс] : Закон України від 10.04.1992 р. (зі змінами). — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>
4. Постанова Вищого господарського суду України від 16.01.2013 року по справі № 11/195-09-5670-32/105-36/70-2012 [Електронний ресурс]. — Єдиний державний реєстр судових рішень. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28691311>.
5. Постанова Вищого господарського суду України від 27.07.2011 р. у справі № 31/57 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
6. Постанова Вищого господарського суду України від 21.07.2010 р. у справі № 37/336пн [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
7. Постанова Вищого господарського суду України від 29.02.2012 р. у справі № 5013/1217/11 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21676678>.
8. Вінник О. М. Господарське право: навч. посіб. / О. М. Вінник. — 2 - е вид., змін. та доповн. — К.: Всеукр. асоціація видавців “Правова єдність”, 2008. — 766 с.
9. Вінник О. М. Науково - практичний коментар Закону України “Про акціонерні товариства” / О. М. Вінник. — К.: Юрін ком Інтер, 2009. — 312 с.
10. Денис А. І. Особливості правового регулювання оренди державного та комунального майна [Електронний ресурс] / А. І. Денис //

Ефективність державного управління. - 2014. - Вип. 38. - С. 368-373. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu\\_2014\\_38\\_46](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu_2014_38_46).

11. Дякович М. М. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки / М. М. Дякович, Л. Л. Тарасенко // Адвокат. - 2012. - № 5. - С. 21 - 26. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/adv\\_2012\\_5\\_4](http://nbuv.gov.ua/UJRN/adv_2012_5_4).

12. Кицик Я. Р. Типовий договір в системі господарських договорів [Електронний ресурс] / Я. Р. Кицик // Приватне право і підприємництво. - 2014. - Вип. 13. - С. 164-167. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prip\\_2014\\_13\\_51](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prip_2014_13_51)

13. Можайкіна О. С. Правове регулювання орендних відносин під час здійснення підприємницької діяльності [Електронний ресурс] / О. С. Можайкіна // Право і суспільство. - 2017. - № 1(2). - С. 95-98. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pis\\_2017\\_1\(2\)\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pis_2017_1(2)_22).

14. Мороз О. В. Строк як істотна умова договору оренди майна державного підприємства / О. В. Мороз // Форум права. - 2017. - № 1. - С. 113–117. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index).

15. Опанасенко О. В. До питання про момент укладення господарського договору оренди / О. В. Опанасенко // Вісник Чернівецького факультету Національного університету "Одеська юридична академія". - 2014. - Вип. 1. - С. 102-114. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/vchfo\\_2014\\_1\\_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/vchfo_2014_1_12).