

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Західноукраїнський національний університет**  
**Юридичний факультет**  
Кафедра цивільного права і процесу

**Колодійчук Назарій Романович**

**Припинення договору оренди державного та комунального майна**

спеціальність: 081 - Право  
освітньо-професійна програма - Право

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ПРм-22  
Колодійчук Н.Р.

---

Науковий керівник:  
к.ю.н., доцент, Ю.В. Труфанова

---

Кваліфікаційну роботу  
допущено до захисту:

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_р.

Завідувач кафедри  
\_\_\_\_\_ **Лукаsevич-Крутник**

**ТЕРНОПІЛЬ – 2020**

## Зміст

Вступ.....	3
Розділ 1. Загальна характеристика правового регулювання припинення договору оренди .....	8
1.1. Правове регулювання припинення оренди державного та комунального майна в Україні	8
1.2. Поняття та суть припинення договору оренди .....	15
Висновки до розділу 1.....	24
Розділ 2. Умови припинення договору оренди державного та комунального майна.....	27
2.1. Підстави припинення договору оренди відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» .....	27
2.2. Дострокове припинення договору оренди .....	42
Висновки до розділу 2.....	50
Розділ 3. Правові наслідки припинення договору оренди державного та комунального майна.	53
3.1. Правові наслідки припинення договору оренди.....	53
3.2. Правові наслідки дострокового припинення договору оренди.....	60
Висновки до розділу 3.....	67
Висновки .....	69
Список використаних джерел .....	73
Додаток А.....	81

## Вступ

**Актуальність теми.** Великими і малими кроками концепція правового регулювання оренди державного та комунального майна рухалась із 1992 року аж до кінця 2019 року. Впродовж 27 років нові підходи покращення механізму оренди, що осів у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269-ХІІ, внаслідок не були результативними. Суспільство та бізнес давно очікували реального спрощення запуску процедури передачі в оренду майна державної та комунальної форм власності. Як свідчать роки напрацьованої практики, процедура оренди була обтяжена колосальною кількістю проформи та формальностей настільки, що в орендаря, який не входив у потрібне вузьке коло осіб, не було майже ніяких ймовірностей отримати на лояльних домовленостях державне чи комунальне майно.

Рушійною силою реформи 2019 року став підхід сучасного законодавця, який являє собою найголовніше – ігнорування методу «внесення змін» у чинний нормативно-правовий акт. На протиріч попередникам, які опинились на грані повного злому функціонування системи, що складає надзвичайно важливе джерело доходів як у державний, так і у місцеві бюджети, Верховною Радою України ІХ скликання 03 жовтня 2019 року прийнято новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ, який вступив дію 01 лютого 2020 року. Відповідно до нового Закону № 157-ІХ, основною метою оренди є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, посилення фінансової спроможності підприємств державної або комунальної власності. Також актуальною метою залишається зменшення ризиків зі сторони орендодавців, балансоутримувачів чи органів управління, перш за все, короткотривалими строками реалізації окремих етапів, із обов'язком вносити інформацію про всі фази до системи із публічним доступом.

Сьогодні уваги заслуговують не тільки порядок започаткування відносин оренди чи факти раціонального використання майна, але також і стійких гарантій захисту майнових інтересів при припиненні таких відносин для

орендарів та орендодавців, що слугуватиме чинником для зміцнення та прозорості ринкової економіки в державі.

**Оцінка сучасного стану наукової проблеми.** Правове регулювання порядку укладення та припинення договору оренди державного та комунального майна характеризується непохитною актуальністю як для юристів-теоретиків, так і для юристів-практиків, а також для представників як великого, так і малого бізнесу. Перегляд правових підходів укладення та припинення договору оренди майна державної та комунальної форм власності, спричинений прийняттям концептуально нового Закону, та залишається актуальним з причини співвідношення такої засади цивільного законодавства як свобода договору та встановлення жорстких правил регулювання орендних відносин законодавством з іншої. Як показує досвід минулих років, договір майнового найму потребує застосування гнучкості та модернізації, пристосування та багаторазових змін на основі теоретико-практичного регулювання, що є наслідком розвитку науково-технічного прогресу в економічних та суспільних відносин. Про це гласить немала кількість проявів інтересів та проведених досліджень, які за незалежності України щоразу набували нових та нових якостей, що впливали на розвиток орендних відносин. Такі дослідження здійснювали наступні науковці та практики: Баженов М., Баранова Л., Бірюкова А., Бобошко О., Борисова В., Бородовський С., Бохрієва З., Булгакова І., Вінник О., Дякович М., Калаур І., Коваленко Ж., Кокоева Л., Кухта П., Марчак Д., Міхно О., Мороз М., Мороз О., Мусієнко В., Опанасенко О., Притика Д., Сухоставець І., Тарасенко Л., Труфанова Ю., Чуркін І. та інші.

**Мета роботи.** Метою магістерської роботи є дослідження та вивчення, узагальнення та систематизація, закріплення та розширення теоретичних знань про припинення договору оренди майна державної та комунальної власності, та законодавчої бази регулювання відносин такого інституту.

**Завдання роботи.** Поставлена мета цієї магістерської роботи обумовила вирішення наступних основних завдань:

- опрацювати, систематизувати, узагальнити та поглибити теоретичні знання у контексті припинення договору оренди державного та комунального майна;

- розглянути законодавче встановлення інституту з передання державного та комунального майна в користування та з'ясувати проблемні аспекти законодавства щодо припинення орендних відносин в досліджуваній сфері;

- дослідити теоретико-правове визначення понятійного апарату припинення договору оренди державного та комунального майна;

- з'ясувати правовий статус: права та обов'язки, сторін договорів, відповідно до умов якого припиняються орендні відносини;

- запропонувати нові шляхи збалансування процедури припинення договірних відносин щодо державного чи комунального майна;

- сформулювати вмотивовані і виважені висновки, рекомендації і пропозиції на основі результатів наукового дослідження.

**Об'єктом** дослідження є цивільно-правові відносини, які виникають на етапі процедури припинення договору оренди майна державної та комунальної форм власності.

**Предметом** дослідження є вітчизняні та зарубіжні науково-теоретичні розробки у сфері договірної регулювання оренди державного та комунального майна, а також нормативні акти, які регулюють дані відносини.

**Методи дослідження.** Методологічне підґрунтя дослідження становлять сучасні загальнонаукові (теоретичні) та спеціальні методи сучасного наукового пізнання.

Теоретико-правовий метод дослідження забезпечить можливість розвитку правового розуміння явища оренди державного та комунального майна в сфері законодавчо-правового розуміння та регулювання. Методи спостереження та порівняння представляють собою аналіз сучасних концепцій праворозуміння та розвитку системи законодавства щодо припинення відносин оренди державного та комунального майна. Системний і структурно-функціональний методи

використовуються для класифікації договорів оренди державного та комунального майна за певними критеріями. Метод моделювання та догматичний аналіз даних норм дає можливість сформулювати пропозиції по удосконаленню законодавчого регулювання.

**Практична значущість отриманих результатів.** Матеріали магістерської роботи можуть бути використані у подальших наукових дослідженнях проблем виконання та припинення договорів оренди державного та комунального майна, а також у навчальному процесі при проведенні занять з дисциплін «Цивільне право», «Договірне право».

**Наукова новизна** одержаних результаті полягає у комплексному дослідженні припинення відносин з оренди державного та комунального майна на основі розроблених правових концепцій, аналізу чинного законодавства. Сформульовано теоретичні висновки та пропозиції, пов'язані з удосконаленням нормативного регулювання таких відносин, а також вирішення практичних питань, які виникають з правовідносин припинення оренди державного та комунального майна:

1) розроблено авторське визначення дефініції «припинення договору оренди», зокрема: припинення договору оренди – це зміна у відносинах оренди державного/комунального майна, із наступним повним та/або частковим вичерпанням прав та обов'язків сторін за договором, що відбувається шляхом припинення або розірвання;

2) запропоновано внести зміни у положення статті 291 Господарського кодексу України, що полягають у наступному: пункт 2 частини 2 статті 291 ГК України подати в наступному варіанті: «...договір оренди припиняється у разі... ...закінчення строку, на який його було укладено, якщо інше не передбачено договором або законодавством»;

3) запропоновано використання у термінології Закону №157-IX чіткої дефініції, а саме повернути в спеціальний нормативно-правовий акт термін «розірвання договору», а також вживати його у наступному значенні: розірвання договору – це припинення дії договору за суб'єктивними

підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін, або на вимогу уповноважених законом інших осіб, або за рішенням суду до моменту належного виконання, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період чи також установлення нових та/або незавершених обов'язків, або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або за рішенням суду.

**Структура та обсяг роботи.** Структура дослідження зумовлена метою та завданнями дослідження, тому воно складається зі вступу, трьох розділів та шести підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Повний обсяг дослідження становить 107 сторінок. Список використаних джерел налічує 66 найменування.

## **Розділ 1. Загальна характеристика правового регулювання припинення договору оренди**

### **1.1. Правове регулювання припинення оренди державного та комунального майна в Україні**

Найголовнішим показником відповідності регулювання будь-якої галузі та будь-якого інституту є гармонічність поєднання їхніх положень із Конституцією України. Відповідно до статті 8 Конституції України, в нашій державі визнається і діє принцип верховенства права, а закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй [17]. Зауважимо, що, починаючи з дати прийняття кодифікованих законодавчих актів, положення щодо інституту оренди розвивались та змінювались відповідно до потреб тогочасних економіки та суспільства. Так, оренда камерального та муніципального майна регулюється загальними положеннями Цивільного кодексу України (глава 58) (далі – ЦК України) [62] та Господарського кодексу України (глава 30) України (далі – ГК України) [8]. Існує думка, що договір оренди є тільки цивільним видом договору і його регулювання не можна віднести до публічних відносин, а тому ГК України не може регулювати також і відносини, які виникають в процесі оренди камерального та муніципального майна, тим більше при існуванні спеціального законодавчого акта, предметом регулювання якого є саме ці відносини [27, с. 22]. На нашу думку, існує місце для розгляду регулювання договору оренди майна державної та комунальної власності за існуючими положеннями господарського законодавства, так як такі є чинними у законодавстві.

Сьогодні положення спеціального Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 р. №2269-ХІІ (далі – Закон №2269-ХІІ) становлять собою тільки історичний характер [40].

Відповідно до «Звіту про результати аудиту ефективності виконання повноважень органами державної влади щодо забезпечення надходжень до державного бюджету орендної плати за користування цілісними майновими комплексами та іншим державним майном», колишня нормативно-правова база з питань оренди державного майна була недосконалою, що не сприяла зацікавленості потенційних орендарів укладати договори оренди саме на державне майно, а також скороченню заборгованості з орендної плати і призводила до затягування процесу укладення договору оренди на таке майно, втрат надходжень до державного бюджету орендної плати та зростання її заборгованості за вже чинними договорами [11]. З моменту прийняття нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.11.2019 № 157-IX (далі – Закон №157-IX) [39] законодавче регулювання інституту оренди камерального та муніципального майна потребувало зміни лівової частки нормативних актів. До того ж, варто зазначити, що теперішній спеціальний нормативно-правовий акт, на відміну від попереднього, визначає принципи, відповідно до яких здійснюється оренда, що в подальшому зможе розширити спектр судової практики, завдяки широкому застосуванню верховенства права. Відповідно до частини 5 статті 2 Закону №157-IX, оренда здійснюється на основі таких принципів:

- ✓ законності;
- ✓ відкритості та прозорості;
- ✓ рівності та змагальності;
- ✓ державного регулювання та контролю;
- ✓ врахування особливостей об'єктів державної та комунальної форм власності;
- ✓ захисту економічної конкуренції;
- ✓ створення сприятливих умов для залучення інвестицій;
- ✓ повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду;
- ✓ забезпечення конкурентних умов оренди та інших видів договорів.

Пунктом 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону №157-IX та відповідно до вимог вказаного Закону, на Кабінет Міністрів України (далі – КМ України) покладено наступні завдання: щодо розробки проекту закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України; щодо забезпечення прийняття та приведення нормативно-правових актів КМ України; щодо забезпечення прийняття центральними органами виконавчої влади відповідних нормативно-правових актів; щодо забезпечення приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність до Закону №157-IX; щодо визначення центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері реалізації майна (майнових прав, інших активів) або прав на нього на конкурентних засадах у формі аукціонів, у тому числі електронних аукціонів, та здійснює контроль за її реалізацією [39].

17 червня 2020 року набрала чинності Постанова КМ України № 483 від 03 червня 2020 р. про «Деякі питання оренди державного та комунального майна» (далі – Постанова), якою затверджено «Порядок передачі в оренду державного та комунального майна» (далі – Порядок), яка містить важливі положення щодо регулювання процедури як передачі, так і припинення оренди майна відповідних форм власності [9]. Варто зазначити, що ще із 17 січня 2020 року проект постанови із Порядком був обнародований Міністерством розвитку, економіки, торгівлі та сільського господарства України (далі – Мінекономіки) на веб-сайті цього ж міністерства, що мало на меті активне обговорення та наступне направлення на погодження. Представники законодавчої гілки влади, муніципалітету, центрального органу виконавчої влади зі спеціальним статусом в особі Фонду державного майна України (далі – ФДМ України), державного підприємства “Прозорро Продажі”, що належить до сфери управління Мінекономіки, а також громадської організації “Трансперенсі Інтернешнл Україна”, – відповідально віднесли до обговорення проекту постанови, про що свідчить понад 430 рекомендацій щодо коректив проекту Порядку, що надійшли від учасників. Активну участь у розробці та удосконаленні проекту

брали Міністерство фінансів України, Міністерство юстиції України, Міністерство оборони України, Національна академія наук України, Національна академія аграрних наук України, Національна академія педагогічних наук України, Національний комплекс “Експоцентр України”, Рівненська обласна рада, Департамент комунальної власності м. Києва, Асоціація міст України, громадська організація “Трансперенсі Інтернешнл Україна”, учасники програми DOBRE («Децентралізація приносить кращі результати та ефективність», DOBRE) [54].

Погоджуємось із думкою практика Коваленко Ж., Закон №157-IX прийнятий виключно для встановлення «рамкового характеру» регулювання [14]. Задля виконання вимог нормативного акту та для вирішення найголовнішої проблеми відсутності прозорості та ефективної процедури передачі в оренду майна державної та комунальної форм власності, Мінекономіки розробило Порядок, враховуючи всі запропоновані правки та сучасні тенденції у сфері проведення електронних аукціонів, що передбачає переведення процедури оренди в електронний варіант. Варто зазначити, використовуючи електронну торгову систему (далі – ЕТС) Прозорро Продажі, мається на меті підвищення ефективності передачі державного та комунального майна в оренду із наступною максимізацією прибутків як від оренди об’єктів державної, так і комунальної власності. На думку голови ФДМ України Дмитра Сенниченка: «...реалізація Закону забезпечить прозорість, конкурентність та максимальну економічну віддачу державі та громадам від оренди» [61].

З приводу прийняття Закону №157-IX засоби масової інформації та експерти в соціальних мережах обговорюють майбутні наслідки введення цього закону в дію. Операційний директор ДП «Прозорро Продажі» Дарина Марчак у статті для веб-ресурсу «Економічна правда» вважає, що однією з найважливіших новацій закону є можливість органів влади визначати об’єкти, відповідно до їх привабливості з комерційної точки зору, і як наслідок – отримати максимальний прибуток від їх оренди. За допомогою пільгового статусу невідомі організації орендують нерухомість в найкращих локаціях, а

орендна плата за це майно дорівнює копійкам, якщо порівнювати із ринковими показниками. Наприклад, згідно з даними ФДМ України, Головне управління регіональної статистики здає приміщення площею 127 кв.м, що знаходиться по вул. Еспланадна в центрі Києва і бере за це орендну плату у розмірі – лише за 0,7 долара за кв.м., а КВЕД орендаря — «діяльність приватних охоронних служб». Іншою «аномалією» є ситуація, коли одна й та ж сама юридична особа взяла в оренду в казенного підприємства два приміщення, що знаходяться за одним адресом на вулиці Кіквідзе в Києві (507 та 966 кв.м), але порівнюючи ставки – 2,7 та 5,1 долара за кв.м., виникають питання без відповіді. Сьогодні ніхто не зможе дати такі відповіді, адже логічного пояснення немає, тому що немає детальної інформації щодо укладення такої оренди. Нонсенсом є те, що значна частина майна здається в оренду взагалі лише за 1 гривню, а відповідно до даних ФДМ України, на таких умовах здається понад 40% майна в 11 регіонах України [19; 18].

Окрім змінення порядку укладення оренди, КМ України створив новий скелет договірної частини цього інституту. Мова йде про Постанову КМ України №820 від 12 серпня 2020 року «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» [38; 44], яким останній затверджує Примірні договори оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу, та оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності (Додаток А). Створення нових актів, в першу чергу, характеризується основною зміною імперативності на диспозитивність. Зауважимо, відповідно до визначених у статті 179 ГК України, загальних умов укладання договорів, що породжують господарські зобов'язання, – КМ України чи уповноважені ним або законом органи виконавчої влади мають право надавати рекомендації суб'єктам господарювання щодо орієнтовних умов господарських договорів у вигляді примірних договорів, а у визначених законом випадках - затверджувати типові договори. Частиною 4 статті 179 ГК України вказано на суттєву різницю між

примірним та типовим договором. Так, при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі:

1) або примірного договору, який відображає тільки рекомендації органу управління для суб'єктів господарювання, коли останні при укладенні ними договорів мають право за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені примірним договором, або доповнювати його зміст;

2) або типового договору, затвердженого КМ України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони **НЕ** можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови. Сьогоднішні примірні договори оренди державного майна нарешті направлені на зміну давно застарілого та неефективного підходу для регулювання договірних орендних відносин, що існував за типових договорів [34; 51].

Відповідно до аналізу регуляторного впливу проекту постанови КМ України «Про Примірні договори оренди державного майна» [44], передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- врахування нових підходів щодо оренди майна державної та комунальної власності, найпаче, щодо визначення вартості об'єкта оренди та розміру орендної плати; зберігання такого об'єкта шляхом його страхування; особливостей оренди об'єктів культурної спадщини; механізму компенсації здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;

- необхідність визначення ключових прав та обов'язків сторін орендних відносин за договором;

- забезпечення схоронності державного майна новими дієвими способами.

Для обґрунтованого розгляду правового регулювання інституту укладення та припинення оренди майна державної та комунальної власності, варто зазначити положення частини 1 статті 16 Закону №157-ІХ, відповідно до якої, договір оренди державного майна формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України, а договір оренди

комунального майна формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується представницькими органами місцевого самоврядування. Окрім того, примірний договір оренди державного майна застосовується при оренді майна комунальної власності, якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив власний примірний договір оренди відповідного майна [39]. З огляду на положення Закону №157-IX варто зазначити можливу розбіжність у регулюванні припинення договорів оренди державного майна та договорів оренди комунального майна, але тільки за наявності таких. Зауважимо, як свідчить практика, органи муніципалітету зрідка використовують можливість відхилення від ключових положень типових чи примірних договорів оренди державного майна, а, в свою чергу, використовують текст таких договорів без суттєвих змін.

Правове регулювання укладення та припинення оренди державного та комунального майна також має ряд своїх особливостей, що пов'язані із галузевою специфікою. Так, частиною 6 статті 2 Закону №157-IX вказано, галузеві особливості оренди підпадають під регулювання наступних нормативно-правових актів: Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу»; Закону України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України»; Закону України «Про наукові парки»; Закону України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності»; Закону України «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності»; Законом України «Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу - учасників Державного концерну «Укроборонпром» та забезпечення їх стабільного розвитку»; Законом України «Про морські порти України»; Законом України «Про угоди про розподіл продукції»; Законом України «Про

державно-приватне партнерство»; Закону України «Про трубопровідний транспорт»; Закону України «Про ринок природного газу» [39].

## **1.2. Поняття та суть припинення договору оренди**

З огляду на те, що Закон №157-IX кардинально змінює підходи укладення та припинення договору оренди державного та комунального майна, у його положеннях наявна велика кількість нововведень. Такі нововведення стосуються понятійного апарату, який містить модернізовані та прогресивні дефініції у порівнянні із Законом №2269-XII [40]. Визначення термінів у новому прийнятому правовому акті визначає спроможність розуміння приписів цього акту, що детермінує рівень оптимізації законодавства з питань оренди державного і комунального майна. З першого погляду, дефініції та визначення не удосконалюють механізм та процедуру функціонування оренди майна. Проте, доцільно сформульована термінологія направлена на захист сторін від неправильного застосування положень акту як в позасудовому, так і в судовому порядкух. В кінцевому результаті, правильне застосування положень нормативно-правових актів підвищує незалежність та економічну ефективність проведення аукціону за право оренди та збільшує надходження до державного та місцевих бюджетів, а також зменшує кількість фіктивних дискусій у відносинах припинення договору оренди.

Почнемо з аналізу термінології, поданої у статті 1 Закону №157-IX. Зауважимо, у чинному правовому акті відсутнє визначення термінів «припинення оренди» чи «припинення договору». Для правильної кваліфікації таких понять слід звернутися до визначення таких у законодавстві. Варто також зазначити, єдиної концепції припинення та розірвання договору у доктрині не склалося, а законодавець не дотримується певної термінології [50, с. 151; 16, с. 28].

Найбільш поширеними та відповідними для розгляду є визначення: «припинення прав» та «припинення правовідносин» щодо теми магістерської роботи. Не можна не взяти до уваги поняття «оренди», яке подає Закон №157-ІХ. Так, «оренда» визначається як речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк [39]. Аналізуючи дане визначення слід вказати на поєднання співставлення речових та зобов'язальних прав, а на думку Мороз М.В., у підставах виникнення таких, змісті та способах захисту існує принципова різниця [22, с. 251].

Одночасно закріпленими у законодавстві, а саме Главі 25 ЦК України, підставами припинення права власності на майнові права є: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власності; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення майна; 5) викупу пам'яток культурної спадщини; 6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 7) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 8) реквізиції; 9) конфіскації; 10) припинення юридичної особи чи смерті власника; 11) визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави. В свою чергу, припинення зобов'язань регулюються Главою 50 ЦК України, і визначається, що такі припиняються частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом [16].

Якщо говорити про припинення договору найму/оренди, слід зазначити положення статті 781 ЦК України, відповідно до яких договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи - наймача, якщо інше не встановлено договором або законом. Також договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем. Проте, не можна не зауважити наявність розірвання договору найму на вимогу наймача чи наймодавця, що виникає у випадку порушення зобов'язань за відповідним договором.

Так, припинення відносин щодо речових прав необхідно відрізнити від зобов'язальних за критерієм визначеності зобов'язаних суб'єктів, що в супроводі визначає механізм припинення таких. Якщо, речові права є абсолютними і поширюють свою дію стосовно всіх узятих як окремо, так і разом, а будь-яка третя особа зобов'язана утримуватися від порушення речового права, то, розглядаючи зобов'язальні права, їм відповідає обов'язок чітко визначеної персоніфікованої особи.

Тому, правовідносини припинення найму/оренди не можуть бути одночасно і абсолютними і відносними, містити права, які діють проти всіх і кожного і відносно конкретної особи, а також такими, які вимагають від зобов'язаних суб'єктів пасивної поведінки і у той же час зобов'язують до здійснення позитивних дій. Правовідносини найму, оренди, є виключно зобов'язальними, вони пов'язують виключно наймача та наймодавця, а тому припинення таких несе наслідки тільки для двох останніх. Абсолютними ж, речовими, є право відносини наймача, як титульного володільця орендованого майна, та усіх інших третіх осіб, які зобов'язані утримуватися від порушення його прав на це майно [22, с. 251].

Зазначимо, нечинний Закон №2269-ХІІ визначав оренду як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [40].

Тому, доцільно поставити під питання правильність теоретичного викладення визначення «оренди» у Законі №157-ІХ з тих причин, що речове право – це абсолютне право, а тому – оренду можна розглядати як речове право на чуже майна, тобто право користуватися та розпоряджатися майном у визначеній мірі договором та/або Законом, що припиняється у випадку переривання юридичного зв'язку власником чи користувачем в порядку реалізації первісних способів набуття права власності першим. Це тим не менше не виключає існування виключно (абсолютно) правоприпиняючих юридичних фактів в обігу майнових прав.

Необхідно відмітити, що умовно визначена друга частина формулювання законодавчого терміну «оренди» за Законом №157-IX, а саме: «...відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк...», – відноситься до зобов'язальних відносин, за якими у орендаря виникає речове право користування [39]. Як нами попередньо вказано, припинення ж таких зобов'язань має зовсім іншу правову природу від припинення речових прав. На нашу думку, таке некоректне формулювання тягне за собою не тільки неправильне розуміння самої юридичної природи виникнення прав та обов'язків за договором оренди, але й неправильне розуміння природи припинення правовідносин.

Опрацьовуючи положення Закону №157-IX та Закону №2269-ХІІ, слід відмітити відсутність у новому правовому акті такого найменування як «розірвання». Відповідно до статті 24 чинного Закону, договір оренди припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його укладено;
- укладення з орендарем договору концесії такого майна;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);
- смерті фізичної особи - орендаря;
- визнання орендаря банкрутом;
- знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

Окрім того, договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених Законом або договором.

Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону №157-IX.

Вважаємо за потрібне, подати порівняльну таблицю положень про припинення договору оренди, що містяться у статтях старого та нового Законів (Таблиця 1) [39; 40].

Закон №2269-ХІІ від 1992 року	Закон №157-ІХ від 2020 року
<b>1. ПРИПИНЕННЯ</b>	
закінчення строку, на який його було укладено;	закінчення строку, на який його укладено;
укладення концесійного договору з орендарем державного майна відповідно до Закону України "Про концесію";	укладення з орендарем договору концесії такого майна;
приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);	приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.	припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);
	смерті фізичної особи - орендаря;
банкрутства орендаря;	визнання орендаря банкрутом;
загибелі об'єкта оренди;	знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.
<b>2. РОЗІРВАННЯ</b>	
за погодженням сторін	достроково за згодою сторін
на вимогу однієї із сторін достроково за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань	достроково за рішенням суду
достроково з інших підстав, передбачених законодавчими актами України	достроково з інших підстав, передбачених цим Законом або договором
-----	за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до Закону
<i>Таблиця 1</i>	

З огляду на вказані підстави припинення договору за Законом №2269-ХІІ та Законом №157-ІХ, можна зробити висновок, що сама змінилась сама термінологія та формулювання положень, проте сутність правового регулювання за новим Законом не є відмінним від правового регулювання, що застосовувалось до реформи.

Звернемось до положень кодифікованих актів. Так, відповідно до статті 651 ЦК України, розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного

порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним [62]. Відповідно до статті 188 ГК України, розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. Сторона договору, яка вважає за необхідне розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо 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 розірвано, договір вважається розірваним з дня набрання чинності даним рішенням, якщо іншого строку набрання чинності не встановлено за рішенням суду [8].

Відмітимо, що в Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди від 07.08.1997 № 847 вказано, що він поширюється на випадки повернення майна після припинення (внаслідок закінчення строку) договору оренди, розірвання договору оренди за погодженням сторін або за рішенням суду, а тому прослідковується закономірність у понятійному апараті [38].

З огляду на те, що немає суттєвих відмінностей у підставах припинення договору оренди за старим та новим Законами, а кодифіковані та інші законодавчі акти все ж таки застосовують одну термінологію, на нашу думку, варто дослідити чому саме законодавець не застосував у положеннях Закону №157-ІХ термін «розірвання договору». Якщо термін «припинення», у формі дієслова «припиняти» є загальним та зрозумілим без варіацій пояснення, то термін «розірвання» є спеціальним за своїм значенням, а тому потребує більш детального дослідження вживання такого.

Зауважимо, за словниковими джерелами визначення «припинення» тлумачиться наступним чином: 1) переставати рухатися, зупинятися; 2)

зупиняти потік чого-небудь\зупиняти рух кого-, чого-небудь; 3) переривати яку-небудь дію, процес, стан та ін., що триває; 4) переставати виконувати [5, с. 943;52]. Погоджуємось із думкою Бобошко О.О., що узагальнення всіх дефініцій у висновку означає переривання того, що триває, незважаючи на причини, що спонукали до вчинення таких дій [1, с. 569]. В той же час «розірвання» - це порушення цілісності чого-небудь, роз'єднання, розділення чогось на частини» [6, с. 1071; 53]. Так, з точки зору філософії, «розірвання» – порушення цілісності чогось саме у процесі його існування. На думку Бобошко О. О., правове значення категорій «припинення договору» і «розірвання договору» зводиться до наступного: Припинення договору – вичерпання прав та обов'язків сторін за договором, втрата договірних відносин між сторонами договору на майбутнє з будь-яких причин (залежних від волі осіб – учасників договору, інших осіб чи незалежних від їхньої волі) й у будь-який час. Розірвання договору – вичерпання прав та обов'язків сторін за договором, як правило, до закінчення його дії за наявності вольового критерію в діях сторони (сторін) договору чи інших осіб шляхом взаємної згоди, односторонньої відмови чи у судовому порядку. Таким чином, «припинення» – більш загальне поняття, ніж «розірвання». За філософськими категоріями зазначені поняття можна співвіднести як «загальне» й «конкретне» [1, с. 569-570].

Погоджуючись з думкою автора, вважаємо, що розірванню договору притаманні наступні ознаки:

- це припинення дії договору за суб'єктивними підставами;
- на вимогу однієї сторони;
- чи за домовленістю обох сторін;
- або на вимогу уповноважених законодавством учасників правовідносин;
- або за рішенням суду до моменту належного виконання договору, за винятком випадків, передбачених договором або законом;
- тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період;
- розподіл вже виконаних частково обов'язків;

– або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або у судовому порядку.

Зауважимо також, що авторами Закону №2269-ХІІ було передбачено, що одностороння відмова від договору оренди не допускається [40]. З огляду на те, що чинним Законом №157-ІХ передбачено положення, що стосуються припинення договору оренди в односторонньому порядку, варто дати пояснення такому явищу. Так, відповідно до ч. 1 статті 188 ГК України, розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. Відповідно до ч. 7 статті 193 ГК України, не допускаються одностороння відмова від виконання зобов'язань, крім випадків, передбачених законом, а також відмова від виконання або відстрочка виконання з мотиву, що зобов'язання другої сторони за іншим договором не було виконано належним чином. Також спеціальною нормою, що регулює застосування односторонньої відмови є стаття 291 ГК України, відповідно до якої одностороння відмова від договору оренди не допускається [8]. Здійснюючи дослідження відповідно до меж теми магістерської роботи, розгляд порівняння понять «припинення договору»/«розірвання договору» із визначенням «відмови від договору» є недоцільним через те, що відмова від договору не застосовується сторонами у договірних відносинах. Водночас наведемо твердження та тези науковців з приводу цього питання. Н. Ю. Шлюндт, вважає, що різниця між відмовою від виконання договору та розірванням договору за ініціативою однієї із сторін полягає у такому: по-перше, розірвання договору можливе лише у судовому порядку, в той час як відмова – у позасудовому, по-друге, при відмові від виконання договору він припиняється з моменту отримання іншою стороною про намір контрагента розірвати або змінити договір, відповідно розірваним договір є з моменту набрання законної сили рішення суду [64, с. 152]. Відповідно С. О. Бородовський вважає, що дані поняття не можна назвати тотожними, оскільки конструкція відмови від договору використовується для того, щоб повернути сторони у переддоговірний стан. Крім того, відмовитися

від договору можна повністю або частково, а розірвати договір частково не можна [3, с. 152–154].

В теорії цивілістичної договірної науки існує неоднозначне тлумачення поняття «припинення договору». Так, доволі часто термін «припинення договору» ототожнюється з поняттям «припинення зобов'язань». Про це свідчить протиріччя у поглядах науковців. Бахрієва З. Р. приходить до висновку, що «...під припиненням договору доцільно було б розуміти припинення заснованих на ньому зобов'язальних правовідносин» [4, с. 98]. Проте, Мельниченко Н. М. притримується думки, що припинення договору не завжди зумовлює негайне припинення договірних зобов'язань [20, с. 355]. Поділяємо думку Труфанової Ю. В., про те, що поняття «договору» не тотожне поняттю «договірному зобов'язанню», оскільки вони співвідносяться одне з одним як юридичний факт (договір) та його наслідки (виникнення, зміна або припинення зобов'язання) [56, с. 102-103]. Як вірно вказує О.П. Печений, «з низки спеціальних норм, що стосуються ...найму..., випливає, що припинення договору негайно не спричиняє припинення зобов'язання» [2, с. 105]. Такої ж думки Мороз М. В., який зазначає, що поняття «припинення договору найму» та «припинення зобов'язання з договору найму» не співпадають. Договір найму може бути припинено, але саме правовідношення найму продовжує існувати у частині невиконаних сторонами обов'язків до моменту їх виконання [23, с. 70].

Відмітимо, що судова практика, розглядаючи конкретні договірні правовідносини, теж розділяє момент припинення договору із моментом припинення зобов'язань за цим договором. Так, у Рішенні Господарського суду міста Києва від 18.02.2019 у справі № 910/14178/18, суд розглядав тлумачення наступних умов додаткової угоди: «З моменту набрання чинності додаткової угоди всі зобов'язання сторін, що виникли з договору під час дії договору та після підписання даної угоди, припиняються і сторони жодних невиконаних зобов'язань, в тому числі фінансових, не мають одна перед одною». У даній справі суд приходить до висновку, так як у позивача наявна грошова заборгованість перед відповідачем, що додатково підтверджується вчиненням

позивачем дій з погашення заборгованості за отримані послуги після укладення Додаткової угоди, така укладена сторонами Додаткова угода не могла мати на меті припинення грошового зобов'язання позивача. Тому, тлумачення сторони боржника може привести до невиконання нею грошового зобов'язання, тобто автоматично встановлює факт відсутності заборгованості. Отже, встановлення нового змісту додаткової угоди щодо припинення зобов'язання із припиненням договору не може існувати за наявності непогашених боргів сторін одна перед одною за предметом договору [47].

Договірне регулювання оренди державного та комунального майна є індивідуальним, воно надає обов'язковість специфічному порядку дій контрагентів, визначену на державному рівні. Тому етіологія співвідношення явищ припинення та розірвання договору займає сьогодні важливу роль у тому плані, що законодавцем не надано чіткого розмежування між поняттями «припинення» та «розірвання». В свою чергу, відсутність чіткого розмежування понять одне від одного та дуалізм вживання таких породжує незрозумілість у правових відносинах між сторонами договорів оренди майна державної та комунальної форм власності.

### **Висновки до розділу 1.**

З наведених вище тверджень та положень нормативно-правових актів впевнюємося в існуванні правового регулювання укладення та припинення договору оренди державної чи комунальної форм власності, що пройшло тривалий розвиток, щодо оренди зокрема, та її правове вираження у формі договору. Окрім того, сьогодні передбачається, що Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-IX стане найбільш позитивним фактором для регулювання договірних орендних відносин саме так, як цього потребує державна та комунальна влада, бізнес та суспільство.

Правильно сформульована термінологія направлена на захист сторін від неправильного застосування положень акту як в позасудовому, так і в судовому порядку, а тому, на нашу думку, термін «оренда» у Законі №157-IX доцільно було б подати у наступній редакції: «... оренда – це речове право на майно, що виникає з моменту укладення договору оренди, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю, а орендар приймає або зобов'язується прийняти майно у користування за плату на певний строк...».

На нашу думку, єдиної концепції припинення та розірвання договору у правовій доктрині не склалося, законодавець не дотримується певної сталої термінології, а тому суди виходять із об'єктивно-суб'єктивних суджень у розгляді кожної справи в індивідуальному порядку.

З огляду на розглянуті нами положення спеціального Закону та інших нормативно-правових актів, зрозумілим є те, що законодавець штучно не застосовує термін «розірвання договору» у регулюванні договірних відносин оренди державного та комунального майна. Чітке відмежування правових категорій: «припинення договору» та «розірвання договору» є недоречним з огляду на те, що неможливо розділити спеціальне явище від загального. Безперечно, застосування більш вузких за своїм змістом дефініцій у Законі №157-IX буде позитивно впливати на договірну, а також судову практику.

Отже, варто вказати, що такі юридичні факти як: закінчення строку, на який укладено договір оренди; укладення з орендарем договору концесії такого майна; приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника); смерті фізичної особи - орендаря; визнання орендаря банкрутом; знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди – відносяться саме до загального явища припинення договору. Одночасно із вищеперерахованими припинення договору відбувається: 1) за згодою сторін, коли останні домовляються не лише про припинення договірних відносин, але і водночас вирішують питання про правові наслідки такого

припинення, про розподіл майнових витрат; а також 2) на вимогу однієї із сторін, за наявності підстав розірвати договір, оскільки строк його діє, а зобов'язана сторона не виконує свої обов'язки; – і перше і друге буде вважатися розірванням так, як відбудеться порушення цілісності чогось саме у процесі його існування. Так, під поняттям розірвання договору мається на увазі повне припинення дії умов вже укладеного договору і всіх прав та обов'язків сторін, які домовилися, що з нього випливають, а тому розірвання договору – повна відмова від мети та змісту договору, від реалізації прав та виконання обов'язків по предмету такого, що випливають із змісту цього укладеного договору. Таким чином, слід погодитись із визначенням, що розірвання договору – це припинення дії договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін, або на вимогу уповноважених законом інших осіб, або за рішенням суду до моменту належного виконання, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період чи також установа нових та/або незавершених обов'язків, або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або за рішенням суду.

З огляду на розглянуті положення законодавства, проаналізувавши теоретико-практичні твердження науковців, вважаємо доцільним викласти у Законі №157-ІХ наступне визначення терміну «припинення договору оренди» – це зміна у відносинах оренди державного/комунального майна, із наступним повним та/або частковим вичерпанням прав та обов'язків сторін за договором, що відбувається шляхом припинення або розірвання.

На сьогодні прослідковується стрімка зміна правового регулювання та судової практики щодо оренди державного та комунального майна, а тому існує нагальна потреба для затвердження правильної дефініції «припинення договору оренди» в цій сфері, так як таке припинення розглядається у широкому та вузькому значеннях.

## Розділ 2. Умови припинення договору оренди державного та комунального майна

### 2.1. Підстави припинення договору оренди відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»

Важливою стадією будь-яких договірних зобов'язань є їх припинення. В силу регулювання оренди державного та комунального майна спеціальним нормативно-правовим актом, варто дослідити як загальні, так і особливі підстави припинення таких відносин. Сьогодні тільки деякими науковцями досліджена класифікація підстав припинення договору найму (оренду). В силу набрання чинності нового Закону №157-IX тільки 01 лютого 2020 року, майже недослідженим залишається класифікація підстав припинення договору оренди майна державної та комунальної форм власності.

Звичайно, найпоширеніший спосіб припинення договору оренди є його належне виконання. Проте, як відомо із аналізу проведеного в Розділі 1 наукового дослідження, завершення орендних відносин можна розглядати як у широкому, так і вузькому спектрі, а тому існують загальні та спеціальні підстави припинення договору. Мороз М.В. поділяє підстави припинення договору найму (оренди), відповідно до законодавства на загальні та спеціальні (Таблиця 2) [23; с. 70].].

<u>Підстави</u>	
<i>Загальні</i>	<i>Спеціальні</i>
належне виконання (ст. 599 ЦК України)	смерть фізичної особи наймача (ч.1 ст. 781 ЦК України)
передання відступного (ст. 600 ЦК України)	ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем (ч.2 ст. 781 ЦК України)
домовленість сторін (ст. 604 ЦК України)	відмова наймача від договору, якщо наймодавець не передає йому предмет

	найму (ст. 766 ЦК України)
поєднання боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України)	відмова наймодавця від договору якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ст. 782 ЦК України)
неможливість його виконання (ст. 607 ЦК України)	розірвання договору найму на вимогу наймодавця за підстав (ст. 783 ЦК України)
-----	розірвання договору найму на вимогу наймача за підстав (ст. 784 ЦК України)
<i>Таблиця 2</i>	

Міхно О.І. та Труфанова Ю.В. розглядають домінуючу класифікаційну систему всіх підстав (способів) припинення договору оренди в юридичній доктрині у вигляді їх поділу на суб'єктивні й об'єктивні. Суб'єктивні підстав доцільно класифікувати залежно від суб'єкта волевиявлення на: підстави припинення договору з ініціативи наймодавця, з ініціативи наймача; за згодою сторін. До об'єктивних підстав припинення договору, тобто таких, які не залежать від волі сторін, слід, насамперед, віднести поєднання боржника і кредитора в одній особі, неможливість виконання зобов'язання, смерть сторони договору – фізичної особи, ліквідація юридичної особи та ін. [21, с. 10; 56, с. 104].

З огляду на те, що нечинний Закон №2269-ХІІ від 1992 року передбачав вживання терміну «розірвання», та положення нового Закону №157-ІХ від 2019 року не передбачають суттєвих змін у дійсності явища припинення договору, варто наголосити, що по суті вживання словосполучення «дострокове припинення» передбачає собою розірвання, відповідно до частини 2 статті 24 Закону №157-ІХ.

Зазначимо, що між теоретиками та практиками існує певний диспут щодо виду такого припинення договору як «закінчення строку договору, на який його було укладено». Відповідно пункту 2 частини 2 статті 291 ГК України, договір оренди припиняється внаслідок закінчення строку, на який його було укладено.

Водночас частина 4 статті 284 ГК України містить схожу до статті 764 ЦК України умову пролонгації, а саме: «...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; 62]. З огляду на це, слід би було виключити з переліку підстав припинення договору оренди, або вчинити як пропонує Ю.В. Труфанова: відповідний пункт статті 291 ГК України доповнити словами: «...за наявності заперечень однієї із сторін проти продовження дії договору» [56, с. 104]. Водночас в правовому регулюванні договірних відносин оренди державного та комунального майна в разі бездіяльності сторін щодо продовження договору визначається таки повне припинення таких відносин із підстави закінчення строку, на який його було укладено [39]. В цей же час продовження договору оренди майна державної та комунальної форм власності здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону №157-IX та Постанови № 483. Так, продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, коли за укладеними договорами проводиться їх продовження вперше та за умови, якщо строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше; а також договори оренди можуть бути продовженими, коли такі: а) укладені без проведення аукціону з музеями, державними та комунальними підприємствами, установами, організаціями у сфері культури і мистецтв чи громадськими організаціями у сфері культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні), закладами освіти всіх форм власності, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, громадськими організаціями ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів; реабілітаційними установами для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ; державними та комунальними спеціалізованими підприємствами, установами та закладами соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», державними видавництвами і

підприємствами книгорозповсюдження; вітчизняними видавництвами та підприємствами книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру); народними депутатами України і депутатами місцевих рад для розміщення громадської приймальні, потенційними орендарями для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії; потенційними орендарями для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок; б) укладені без проведення аукціону з органами державної влади та органами місцевого самоврядування, іншими установами і організаціями, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів, релігійними організаціями для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, Пенсійним фондом України та його органами; дипломатичними представництвами, консульськими установами іноземних держав, представництвами міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій; в) договори оренди укладені без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими пунктом 3 частини 2 статті 18 Закону №157-IX; г) укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України,

додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування згідно із законодавством [39].

Відповідно до частини 3 статті 18 Закону №157-IX, договори оренди можуть бути продовжені на той самий строк, на який вони були укладені, на підставі заяви орендаря про продовження договору, поданої орендодавцю не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Відповідно до абзацу другого пункту 135 Порядку, якщо орендарем не подано заяви щодо продовження договору оренди у визначений строк, то на орендодавця лягає обов'язок не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомити орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна [9]. Отже, можна зробити висновок, що принцип мовчазної згоди на продовження договору оренди не застосовується у відносин щодо оренди державного та комунального майна. З однієї сторони, що у статті 764 ЦК України та у частині 4 статті 284 ГК України закріплений принцип мовчазної згоди продовження договору оренди. З іншої сторони, оренді майна державної та комунальної власності характерне спеціальний порядок правове регулювання продовження договору. Ми підтримуємо позицію науковців та пропонуємо зміни запропоновані щодо пункту 2 частини 2 статті 291 ГК України викласти в наступній редакції: «...договір оренди припиняється у разі... ...закінчення строку, на який його було укладено, якщо інше не передбачено договором або законодавством».

Розглядаючи оренду державного та комунального майна відповідно до Закону №2269-ХІІ, можна відмітити дуалізм, який існував у правовому регулюванні пролонгації договору. Відповідно до статті 17 зазначеного Закону, положення включали в собі і принцип мовчазної згоди і принцип переважного права на укладення договору з однаковим варіантом висновку щодо дії

договору для сторін [40]. На думку О.В. Мороз, за положеннями Закону №2269-ХІІ, якщо заява про припинення договору оренди надійшла від однієї сторони у період вслід одного місяця після закінчення строку договору, а друга сторона не має бажання припинити договір, така заява може не братися до уваги, і вищезгаданий договір вважався продовженим на той же строк і на тих же умовах, які були передбачені сторонами в договорі оренди, що діяв між ними раніше. А тому, якщо сторона, що надіслала у пропущені строки заяву, все ж таки наполягає на припиненні договору оренди, має право звернутися до суду із позовною заявою [25, с. 172; 24, с. 115]. На сьогодні законодавець розмежував пролонгацію договору із проведення аукціону та без такого, а також чітко визначив порядок дій як для першого так і другого методу. З однієї сторони, нові зміни є справді ефективними та полягають у створенні сприятливих умов для функціонування та ведення бізнесу, а з другої, – налаштовують способи нового та незалежного залучення коштів на обширний розвиток орендованого майна та створення нових способів підвищення ефективності його використання. Варто зазначити, що на сьогоднішній час законодавство є досить мінливим та піддається реформуванню в залежності від вимог сучасності та в аспекті його удосконалення. Так, на сайті Фонду державного майна України опубліковано Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України стосовно удосконалення державної політики управління та приватизації об'єктів державної і комунальної власності, а також інституційних засад діяльності Фонду державного майна України» (доопрацьований, з новою назвою) [43]. Відповідно до положень цього проекту, в діючий Закону №157-ІХ пропонується внести ряд змін. Однією з таких є розширення новим абзацом частини 3 статті 18 Закону №157-ІХ, за змістом якого у разі неподання заяви про бажання продовження договору оренди без проведення аукціону у вказаний строк, орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди зобов'язується повідомити орендаря про припинення договору оренди на підставі закінчення строку, на який його було укладено. Зазначимо, що аналогічні приписи викладені у

Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, відповідно до абзацу 2 пункту 135 якого, «якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна». На нашу думку, таке положення забезпечує можливість орендодавця для безперервного передавання в оренду майна та отримуванні з цього прибутку. Тому зобов'язання щодо повідомлення орендаря про припинення договору слугують не обтяженням, а забезпеченням прав. Ми ж вважаємо, що недоречність існує тільки у встановленні досить широких строків від права орендаря про продовження до припинення договору. Так, наприклад, суб'єкти мікропідприємництва та малого підприємництва є менш захищеними із фінансової точки зору, а тому занадто обмежені в можливості оренди майна на довгостроковий період. Тому, якщо законодавець мав на меті захистити орендодавця, відповідно положення повинні були викладені в іншому формулюванні та з іншими строками для відповідних суб'єктів підприємництва. Так, пропонуємо суб'єктам мікропідприємництва та малого підприємництва надати можливість повідомляти орендодавця про намір пролонгації договору оренди не пізніше ніж за один місяць до припинення договору, а не за три місяці, як це передбачається на сьогоднішній час. З огляду на таке, пропонуємо строк обов'язку орендодавця із повідомлення орендаря про припинення договору оренди, предметом якого є нерухоме або індивідуально визначене майно, встановити з «не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку» на «не пізніше ніж за 10 днів до закінчення строку».

Крім того, положеннями Проекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України стосовно удосконалення державної політики управління та приватизації об'єктів державної і комунальної власності»

передбачається, що відсутність одного з рішень, передбачених частиною четвертою статті 18 Закону, щодо державного майна протягом цього строку вважається прийняттям рішення про продовження договору оренди. Не можемо не зазначити, що вказане положення суперечить суті як нового Закону №157-ІХ, так і реформі передачі майна державної та комунальної власності в оренду загалом. В першу чергу, такі зміни будуть суперечити принципам рівності та змагальності, захисту економічної конкуренції, повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду, забезпечення конкурентних умов оренди та інших видів договорів [39]. Отже, на сьогодні існують спірні моменти в положеннях Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, а також недоцільним є застосування методу продовження договорів за мовчазною згодою сторін.

Розглянемо наступну підставу припинення договору оренди майна державної та комунальної власності – припинення юридичної особи – орендаря або юридичної особи – орендодавця (за відсутності правонаступництва). При укладені орендодавцем договору оренди з фізичною особою-підприємцем не виключеною є обставина смерті орендаря. Такий варіант вважається досить проблематичним як для договорів оренди державного/комунального майна, так і інших видів, адже пов'язане з поверненням майна, яке було передане в оренду, від осіб яким особисто це майно не передавалося орендодавцем, а тому існує ситуація неможливості особистого виконання орендарем зобов'язань за договором. Зауважимо, що на у теорії та на практиці договір оренди припиняється у випадку смерті орендаря, незалежно від того чи виступала дана фізична особа в договірних відносинах як фізична особа-підприємець чи не мала статусу підприємця взагалі [63, с. 438; 58, с. 13].

Смерть орендаря відбувається поза волею сторін договору, а тому характеризується наявністю певних труднощів для орендодавців. Так, якщо договір припиняється у зв'язку із закінченням строку, орендар повинен повернути майно. Проте, якщо настає смерть орендаря, саме орендодавець повинен вчиняти активні дії із повернення переданої в оренду речі. У випадку

смерті орендаря можливі чотири варіанти становища майна, переданого в оренду [58, с. 14]:

- майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб без внесення до опису нотаріусом;

- майно внесено до опису нотаріусом у порядку здійснення заходів з охорони спадкового майна;

- майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але вони мають до нього доступ (наприклад, предметом договору найму було складське приміщення, ключі до якого перебувають у володінні спадкоємців чи третіх осіб);

- майно перебуває у володінні орендаря і спадкоємці чи треті особи не мають до нього доступу. Останній варіант не потребує жодних узгоджених дій із спадкоємцями, адже смерть орендаря є достатньою підставою для припинення договору оренди.

З огляду на вище викладені варіанти, якщо майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб без внесення його до опису нотаріусом, відповідний орендодавець майна може звернутися з вимогою про його повернення на підставі ст. 1212 ЦК України. З такою вимогою власник може звернутися безпосередньо до фактичного володільця майна або відразу до суду. Проте, на законодавчому рівні для спеціальної по суті оренди майна, що належить на праві власності державі або комуні, не врегульований порядок дій, не створено та не закріплено зразки заяв про повернення, актів прийому-передачі між фактичним володільцем та орендодавцем. З огляду на те, що у орендодавця існує тільки фактичні відомості про володільця майна у випадку не внесення до опису нотаріусом такого майна, не найкращим є очікування на благодійність з боку спадкоємців орендаря. Зважаючи також на строки прийняття спадщини, розподіл прав і обов'язків між спадкоємцями, процес становить довгу процедуру. Схожою є ситуація, коли річ перебуває у володінні третіх осіб, які не є спадкоємцями, але у випадку звернення до суду про повернення майна – відповідачами у суді будуть лише фактичні володільці майна (залучати до

участі у процесі спадкоємців орендаря не обов'язково, адже рішення суду у цій справі не матиме для них правових наслідків). Якщо майно, передане в оренду, включене до опису нотаріусом, який виконує заходи з охорони спадкового майна, то повернути його без звернення до суду неможливо. Заінтересовані особи можуть бути присутніми при проведенні опису, однак заяви про належність саме їм майна, яке вноситься до опису, матиме наслідком лише внесення цих заяв до акта опису спадкового майна. Вилучення майна з опису можливе лише на підставі рішення суду, що набрало законної сили (підпункт 3.7 п. 11 гл. 9 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5). У згаданому Порядку йдеться про позов про виключення майна з акту опису [36].

Отже, суттєву затримку у використанні орендодавцем свого майна після припинення договору оренди майна державної та комунальної форм власності у зв'язку із смертю орендаря становить сам процес повернення цієї речі. Оскільки у випадку смерті наймача до його спадкоємців не переходять права й обов'язки наймача, то і підстав для застосування до них ч. 2 ст. 785 ЦК України немає. У випадку припинення договору оренди обов'язок повернути річ орендодавцеві переходить до фактичного володільця майном, який не обов'язково є спадкоємцем. І цей обов'язок ґрунтується не на ч. 1 ст. 785 ЦК України, а на нормах глави 83 ЦК України, якою регулюються відносини, пов'язані з набуттям і збереженням майна без достатньої правової підстави [62]. Позицію щодо поширення дії норм глави 83 ЦК України на відносини із збереження третіми особами майна, переданого в оренду, після смерті наймача поділяють і інші науковці [10, с. 22; 58, с. 15].

Наступною поширеною підставою припинення договору оренди, що визначає Закон №157-IX, є припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника). Зауважимо, нечинний Закон №2269-XII застосовував поняття «ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем». Проте, автори чинного Закону №157-

IX належним чином підійшли до суті питання застосування таких термінів, а тому сьогодні така підстава звучить у відповідності до правового регулювання. Сьогодні ж все таки існує дуалізм у використанні тотожних питань. Так, відповідно до положень статті 14 Закону України «Про особливості оренди об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» від 08.07.2011 № 3687-VI (далі – Закон №3687-VI), передбачаються такі тотожні підстави припинення договору оренди об'єкта паливно-енергетичного комплексу достроково припиняється у разі: ліквідації юридичної особи – орендаря, а також припинення підприємницької діяльності орендарем [41]. Дефініція поняття «припинення підприємницької діяльності» розкривається у статті 51 ГК України, відповідно до якої ліквідація юридичної особи є одним із способів припинення її підприємницької діяльності. В свою чергу, навіть після проведення реформи оренди державного та комунального майна прослідковується невідповідність між положеннями деяких нормативних актів. Ще перед реформою досліджуваної сфери оренди І.В. Сухоставець вважав, що у положеннях Закону №3687-VI доцільніше об'єднати дві підстави і викласти наступним чином: «припинення підприємницької діяльності орендарем, у тому числі у зв'язку із його ліквідацією» [50, с. 152]. На нашу думку, такі підстави не потрібно об'єднувати в одне формулювання, тому що це призведе до виділення особливого із загального, що може бути недоречним з точки зору тлумачення норм. Найкращим варіантом для формулювання назви підстави припинення договору оренди об'єкта паливно-енергетичного комплексу залишається підстава, яка подана у Законі №157-IX, а саме: «припинення юридичної особи – орендаря (за відсутності правонаступника)».

Не можна не розглянути позицію М.В. Мороз та І.А. Чуркіна, які вважають: «ліквідація юридичної особи є підставою припинення договору найму навіть не з моменту прийняття рішення про ліквідацію учасниками юридичної особи, судом або іншим уповноваженим органом, а з моменту внесення запису про це до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців органом, що здійснює державну реєстрацію». Таку

думку науковці пояснюють тим, що у зв'язку з тим, що рішення про ліквідацію, прийняте вказаними органами має бути оприлюднено (та це оприлюднення буде юридично значущим) шляхом публікації у спеціалізованому друкованому засобі масової інформації лише після реєстрації рішення про ліквідацію [23, с. 71].

Зауважимо, що окремою підставою припинення договору оренди законодавець виділяє визнання орендаря банкрутом. Відповідно до статті 1 Кодексу України з процедур банкрутства, грошове зобов'язання – зобов'язання боржника сплатити кредитору певну грошову суму відповідно до цивільно-правового правочину (договору) та на інших підставах, передбачених законодавством України. До таких зобов'язань відносять і зобов'язання, що виникають внаслідок неможливості виконання зобов'язань за договорами найму (оренди) [15]. Тому доцільно розглянути момент, з якого припиняється договір оренди державного та комунального майна, а також визначити процедурні питання функціонування такого договору. Зазначимо, колишній, на сьогодні нечинний правовий акт у формі Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.1992 № 2343-ХІІ визначав можливість відмовитись від договору найму/оренди. Проте, така відмова передбачалась не тільки при ліквідаційній процедурі, а ще при здійсненні процедури санації [33]. Такі заходи здійснювались для того, щоб в загальному усунути умови, що перешкоджають відновленню платоспроможності боржника. Сьогодні мораторій на задоволення вимог кредиторів, тобто зупинення виконання боржником грошових зобов'язань і зобов'язань щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів), строк виконання яких настав до дня введення мораторію, і припинення заходів, спрямованих на забезпечення виконання цих зобов'язань та зобов'язань щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів), застосованих до дня введення мораторію, – вводиться з моменту відкриття провадження у справі про банкрутство, тобто коли відкрита процедура ліквідації. Погоджуємося з Ю.В. Труфанової, якщо ліквідація орендаря пов'язана з його банкрутством, то в

інтересах орендодавця буде якнайшвидше припинення договірних відносин з таким орендарем [55, с. 105]. Тому такий період відносин з орендарем як санація останнього є не вигідним для орендодавця із причин неочікуваного припинення договірних відносин, а також неповного виконання грошових зобов'язань. Проте, процедура санації є правом юридичної особи для того, щоб мати можливість запобігти оголошенню такої банкрутом, а вслід за цим і ліквідації. Тому погоджуємось з науковцями, що припинення договору з моменту визнання орендаря банкрутом, а не з моменту його ліквідації, дозволяє уникнути потенційної заборгованості та надає можливість вжити заходів щодо стягнення вже наявної заборгованості (у випадку її наявності) в процедурі банкрутства.

Також варто зазначити, що існує думка про можливість розірвання договору оренди за взаємною згодою сторін, коли відбувається ліквідація юридичної особи-банкрута та погашення всіх його зобов'язань перед кредиторами. Так, положення Закону №157-IX дозволяють вчинити такі дії, але не під час ліквідації юридичною особою, а до того як відкриється провадження у справі про банкрутство або ліквідаційна процедура. Розірвання договору за взаємною згодою сторін до вказаних вище дій допоможе врегулювати фінансові питання відносин між сторонами та полегшить в наступному складанні ліквідаційного балансу. В разі нездійснення взаємних узгоджених дій щодо розірвання договору, такий вважатиметься припиненим з моменту отримання орендодавцем письмового повідомлення. Отримання повідомлення наймодавцем від ліквідаційної комісії про припинення дії договору оренди у зв'язку з ліквідацією юридичної особи – орендаря саме орендодавець зобов'язаний вжити всіх заходів, необхідних для повернення майна, яке є предметом договору. В разі ліквідації орендодавця, хоч це є і мало ймовірно, за загальним правилом, орендар повинен повернути майно в розумний строк, але якнайшвидше. Так, частина 1 статті 25 Закону №157-IX, визначає обов'язок орендаря повернути майно протягом трьох робочих днів з дати припинення договору. Відповідно до частини 2 цієї ж статті Закону, у разі припинення

договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний прийняти рішення про балансоутримувача єдиного майнового комплексу, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття єдиного майнового комплексу на баланс протягом трьох місяців з дати отримання рішення про припинення договору оренди згідно з правилами встановленими Кабінетом Міністрів України [39].

На думку М.М. Дякович та Л.Л. Тарасенко, у випадках, коли орендоване майно використовується для виконання зобов'язань за іншими договорами, таке майно може бути повернуто тільки після завершення певного процесу чи циклу частини зобов'язання, що не призведе до раптового незакінченого виконання останнього. Погоджуємось з думкою науковців, так як процедура ліквідації є досить складним процесом, а в аспекті банкрутства слід застосовувати підходи, які б зменшили розмір та частку невиконаних зобов'язань, а також запобігали б нарахуванню штрафних санкцій чи іншого притягнення до відповідальності за невиконані зобов'язання. Тому у таких випадках договір оренди буде припинено саме з моменту передання об'єкта орендодавцеві, а не з моменту повідомлення про повернення орендованого майна у зв'язку із ліквідаційною процедурою через банкрутство орендаря [10, с. 24-25].

Наступною підставою припинення договору Закон № 157-IX визначає знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди. Так, у регулюванні ЦК України, статті 652 [62], передбачено розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин. До цього ж зауважимо, ГК України у статті 291 [8] прямо визначає, що договір оренди припиняється у разі загибелі (знищення) об'єкта оренди. Вважаємо, що знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди відноситься до випадку істотної зміни обставин, так як сторони керувалися станом майна при укладенні договору та розраховували на позитивні для кожного наслідки. Тому за відсутності об'єктивного настання вигідних для сторін наслідків при користування майном, які передбачались при укладенні договору оренди, такий договір може бути розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не

впливає із суті зобов'язання. Також законодавець вказує, що зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах, що і відповідає випадку саме знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди, а не часткове чи таке, що можливо відновити за допомогою виконання поточного чи капітального ремонту.

Важливим аспектом правового регулювання припинення договору оренди у випадку знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди є визначення законодавцем умов, за яких суд вирішує чи підлягає договір розірванню у зв'язку з істотною зміною обставин. Так, частина 2 статті 652 ЦК України визначає можливість припинення договору за наявності одночасно таких умов: 1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане; 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися; 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору; 4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Отже, імплементація приписів ЦК України прямо підходить для трактування положень спеціального Закону № 157-ІХ у частині правового регулювання припинення договору оренди на підставі знищення об'єкта оренди або значного пошкодження об'єкта оренди: 1) в момент укладення договору оренди сторони виходили з того, що знищення або значне пошкодження майна не настане; 2) знищення або значне пошкодження майна зумовлено причинами, які ні орендар, ні орендодавець не могли усунути після його виникнення при всій турботливості та обачності, які від них вимагалися; 3) виконання договору оренди порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону, а саме орендаря, того, на що він розраховував при укладенні договору оренди; 4) із суті договору оренди та звичаїв ділового

обороту не впливає, що ризик знищення або значне пошкодження майна несе орендар.

## **2.2. Дострокове припинення договору оренди**

Як нами вже було зазначено, Закон № 157-IX не застосовує поняття «розірвання», проте, попередній Закон № 2269-XII застосовував цей термін. Наша позиція залишається незмінною: законодавець штучно не застосовує термін «розірвання договору» у регулюванні договірних відносин з приводу оренди майна державної та комунальної власності. Відмежування правових категорій «припинення договору» та «розірвання договору» здійснюється як спеціальне та загальне. Безперечно, застосування більш вузьких за своїм змістом дефініцій у Законі №157-IX буде позитивно впливати на договірну, а також судову практику.

Так, у відповідності до нормативно-правових актів, під розірванням договору слід розуміти припинення договірних зобов'язань через невиконання або часткове невиконання договору на майбутнє. Відповідно до положень ЦК України, а саме статті 651: законодавець передбачає та допускає розірвання лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. В загальному порядку передбачається можливість розірвати договір за рішенням суду на вимогу однієї із сторін, якщо така сторона має докази істотного порушення договору другою стороною. Для розуміння понять, істотним порушення умов вважається вчинення дій із негативними наслідками відповідно до предмету та мети договору стороною, коли внаслідок вчинення такої дій відбувається спричинення шкоди другій стороні у вигляді позбавлення у значній мірі того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Також не відкидається можливість визначення спеціальними нормативними актами інших випадків. Окрім того, не забороняється можливість розірвати договір в інших випадках, якщо сторони скористались

принципом диспозитивності встановлення умов та виклали такі відмінні від законодавства умови розірвання договору. Зауважимо, у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є розірваним.

Відповідно до статті 24 Закону № 157-IX, договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду. Проте, для правильного розуміння припинення договору в аспекті нашого дослідження, пропонуємо вживати термін «розірвання». Зазначимо, що розірвання договору на підставі згоди обох сторін або в односторонньому порядку не є однотипним. На сьогодні істотне порушення однією із сторін умов договору є однією із загальних підстав для розірвання договору [59, с. 83-84; 29, с. 90-91]. Варто зазначити, що відмова від договору неможлива в контексті спеціального регулювання, а також через те, що така здійснюється у позасудовому випадку. Відповідно до статті 651 ЦК України, істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору [62]. Основні умови дострокового припинення викладені в положеннях Примірних договорів оренди. Зразу ж зазначимо, що підстави розірвання договору в цьому аспекті слід розділяти на підстави розірвання договору на вимогу наймодавця, а також на підстави – на вимогу наймача. Так, право розірвати договір має орендодавець, якщо орендар: допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці; використовує майно не за цільовим призначенням або використовує майно за забороненим цільовим призначенням; без письмового дозволу орендодавця передав майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли орендар передав майно в суборенду правомірно на підставі договору; уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам Закону; перешкоджає співробітникам орендодавця та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням майна, виконанням умов цього договору; порушує додаткові умови оренди встановлені частині змінюваних

таких; істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно майна; відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення для цього підстав.

Водночас, орендар має право розірвати договір, якщо: протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови балансоутримувача укласти із орендарем договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення орендаря (за умови, що орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі майна).

Як бачимо з викладеного вище, орендодавець наділений більшою кількістю умов при яких він може заявити про розірвання. Таке явище не є дивним з огляду на специфіку орендованого майна. Як зазначає І.Р. Калаур, з огляду на відплатний характер договору оренди основним обов'язком орендаря є своєчасне внесення плати за користування майном [12, с. 425-430; 13, с. 175-176]. Варто зазначити, що нові положення законодавства глобально вирішують проблему невнесення орендних платежів орендодавцем, а тому вказується на порушення не тільки прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців, а також і на становлення сумарної заборгованості з орендної плати більшої, ніж плати за три місяці.

Окремою не менш важливою підставою для розірвання договору є використання майна не за цільовим призначенням. Важливо зазначити, що якщо в загальних положеннях найму розглядається використання майна всупереч договору або призначенню речі, то в спеціальній сфері оренди сторонами чітко зазначається таке цільове призначення. В цьому випадку, крім об'єктивної сторони (факту використання майна всупереч її призначенню), важливе значення має суб'єкт такої поведінки (орендар чи третя особа) та ставлення орендаря до такого використання (суб'єктивна сторона). Так, предмет оренди може вибути з володіння орендаря, внаслідок потрапляння до третіх осіб поза його волею. Тут погоджуємось з думками науковців, які зазначають, якщо за таких обставин орендар вжив усіх необхідних правових засобів для повернення переданої йому в оренду майна та усунення порушень умов договору, проте у зв'язку з обставинами, які від нього не залежать (продовженням кримінального провадження стосовно самовільного захоплення майна, невиконанням рішення суду тощо), порушення не були усунуті, то підстав для розірвання договору оренди з зазначеної підстави немає [60, с. 139]. Розглядаючи той випадок, коли розірвання договору можливе лише під час розгляду спору, то складається ситуація, коли недобросовісний орендар матиме узаконену можливість використовувати річ не за її призначенням увесь час, окрім часу судового розгляду, а це суперечило б таким засадам цивільного законодавства, як розумність, добросовісність та справедливість.

За своєю наближеністю до розірвання договору на підставі перешкоджання співробітникам орендодавця та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням майна та/чи виконанням умов цього договору є створення загрози пошкодження майна внаслідок недбалої поведінки орендаря. Варто вказати на причинно-наслідковий зв'язок між даними обставинами. Розірвання договору з підстави створення загрози пошкодження майна внаслідок недбалої поведінки орендаря – не повинно створювати проблем, оскільки для вирішення справи не має значення ні форма вини орендаря, ні спосіб вчиненого порушення – дія чи бездіяльність, ні настання фактичного погіршення стану

майна [60, с. 141]. Проте, визначаючи об'єктивну сторону цього правопорушення, законодавець використав дієслово «створювати» у теперішньому часі. Отож, формально логічне тлумачення цієї норми вказує на тривалий характер такого порушення договору оренди в момент звернення до суду з вимогою про розірвання договору. Якщо на цей момент орендар усунув обставини, які створювали загрозу пошкодження майна, то підстав для задоволення позову немає. Тут варто вказати, що перешкоджання співробітникам орендодавця та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням майна та/чи виконанням умов цього договору можна розглядати як створення загрози пошкодження майна внаслідок недбалої поведінки орендаря. Тому на нашу думку, в разі недопущення представників орендодавця та/або балансоутримувача для здійснення контролю можна розглядати разом із створенням загрози пошкодження. Тоді ж, коли орендар допустив здійснення контролю, предмет позову про розірвання договору повинен складатися тільки із підстави створення загрози пошкодження майна внаслідок недбалої поведінки орендаря.

Наступною спеціальною підставою розірвання на вимогу наймодавця та такою, що збігається із загальним цивільним законодавством є передача орендарем майна (чи його частини) без письмового дозволу орендодавця у користування іншій особі. Варто зауважити, що частиною 3 статті 15 Закону № 157-IX передбачена заборона підприємствам, установам і організаціям, що отримали в оренду державне та/або комунальне майно без проведення аукціону, укладати договори суборенди щодо цього майна [39]. Тому в даному випадку слід розглядати оренду за результатами аукціону і продовження оренди без проведення аукціону, якщо в попередньому договорі є передбачалось право передачі майна в суборенду. Враховуючи аналіз положень нечинного Закону № 2269-XII, не до кінця зрозумілим була обов'язковість погоджувати з орендодавцем можливість передання майна в суборенду. Так, як нечинний закон передбачав відповідність договору оренди в частині важливих умов саме типовому договору оренди державного (комунального) майна, варто

звернутись до положень такого. Так, типовий договір оренди державного майна, що застосовувався до реформи передбачав необхідну згоду орендодавця для передачі орендованого майна або його частини у суборенду. Сьогодні у Законі № 157-IX чітко передбачено обов'язковість такої згоди у частині 1 статті 22. Варто зазначити, що навіть якщо орендар виконав вимогу про погодження із орендодавцем передання в суборенду майна, на нього покладаються обов'язки щодо вчинення інших дій. Так, орендар протягом трьох робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення орендодавцем в електронній торговій системі. А тому, додатковою підставою для розірвання договору на вимогу наймодавця є саме не вчинення таких дій.

Розглянемо положення частини 4 статті 24 Закону № 157-IX, відповідно до якої, договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень цього Закону. Зауважимо, що насамперед застосуванню такої підстави повинно передувати встановлення відповідного факту. До кінця незрозуміло, яким чином такий факт має бути затверджений. Так, вважаємо, що факт про надання недостовірної інформації може встановлюватись на підставі рішень державних контролюючих органів, а також на підставі рішень суду.

Досить обширним за своєю суттю є поняття прихованих недоліків, тому не дарма законодавець передбачив право орендаря на розірвання договору оренди внаслідок невідповідності такого майна інформації, що подавалась. Погоджуємось із науковцями про важливість такої підстави, оскільки орендодавець не може передати орендарю всупереч його волі майно, якість якого відповідає визначеним умовам, що в загальному керується вимогами договірних прав щодо розумності, добросовісності та справедливості [57, с. 201]. Порядок заяви орендодавцю такої підстави передбачає визначений строк в один місяць після підписання акту приймання-передачі [38]. Вважаємо такий

строк відповідним та таким, що забезпечує повне право орендаря щодо здійснення дій для виявлення такої невідповідності. Окрім того, слід зазначити, що факт невідповідності майна повинен встановлюватись незалежною експертною установою, що документально потрібно оформлювати будівельною експертизою.

Наступною тезою нашого дослідження припинення договору у вигляді розірвання є сам порядок закінчення договірних відносин у таких випадках. Так, положенням примірних договорів встановлено, що орендодавець або балансоутримувач повідомляє орендаря про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи орендодавця шляхом листування. Вимогами до листа про припинення договору є зазначення у ньому опису порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа, а якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні орендодавцем або балансоутримувачем контролю за використанням майна – у строк п'яти робочих днів. Не зрозумілим є відлік строку, моментом якого є дата реєстрації листа. Так, вважаємо, що потрібно застосовувати саме момент отримання листа орендарем, так як його реєстрація може бути проведена із запізненням або взагалі непроведена, якщо орендар буде вчиняти навмисні дії із неналежного виконання. В свою чергу поштове відправлення із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження орендаря, а також за адресою орендованого майна надає можливість орендодавцю чітко визначити момент, з якого можна направляти заяву до суду. Також відправлений лист пересилається на адресу електронної пошти орендаря, проте таке дублювання не може бути фактом, що використовуватиметься в повному обсязі у доказуванні, так як невідомо визначити момент отримання такого листа орендарем. Якщо протягом встановленого у приписі часу орендар не усунув порушення, орендодавець надсилає орендарю лист, у якому повідомляє орендареві про дострокове припинення договору на вимогу орендодавця. Відповідно до положень примірних договорів оренди державного та

комунального майна, договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання орендодавцем або балансоутримувачем орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресом місцезнаходження орендаря, а також за адресом орендованого майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штемпеля поштового відділення на поштовому відправленні орендодавця [38]. З огляду на такі положення слід розглядати розірвання на підставі зазначених випадків як одностороннє припинення договору.

Про виявлення обставин, які дають право орендарю на припинення договору, такий орендар повинен повідомити орендодавця і балансоутримувача із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених у зазначених підставах, якими користується орендар. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення орендаря його зауваження не будуть усунені, такий орендар надсилає орендодавцю і балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Розглянемо положення Постанови КМ України № 483, відповідно до яких укладений договір оренди вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання орендарем орендодавцю і балансоутримувачу вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли орендодавець або балансоутримувач надав орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом. Із вказаних положень, та порівнюючи порядок розірвання договору на вимогу наймодавця варто вказати, що, на відміну від, орендаря орендодавець захищений правом оспорити такі вимоги орендаря

шляхом обґрунтованих зауважень до їх змісту. І так, як договір оренди вважатиметься розірваним на вимогу орендодавця, то на вимогу орендаря розірвання такого договору ставиться під питання. Такі положення не потрібно вважати дискримінаційними через специфіку сфери оренди. Проте, вважаємо, що існує правова підстава для такої нерівності, коли на вимогу орендодавця розірвання договору оренди буде оспорюватись орендарем, а також на вимогу орендаря, в разі існування заперечень зі сторони орендодавця, теж шляхом звернення до суду.

Окремою підставою припинення договору слід виділяти розірвання за згодою сторін. Так, як договір не діяв до кінцевого строку, і припиняється передчасно, таке припинення слід розглядати як розірвання. Наша позиція зіставляється із позицією інших науковців. Так, розірвання договору за згодою обох сторін доцільно оформити у формі договору. О. І. Міхно пропонує називати такий договір «скасувальним» чи «ліквідаційним» [21, с. 7].

Можна зробити наступний висновок із розглянутого матеріалу: якщо договір оренди камерального та муніципального майна припиняється передчасно і предмет підстави припинення має собою порушення умов, які визначались значущими для сторін, таке припинення слід розглядати як розірвання. З огляду на суб'єкт, від якого виходить вимога розірвати договір, розірвання слід розділяти за вимогою наймодавця, та за вимогою наймача, а також за згодою сторін.

## **Висновки до розділу 2.**

Узагальнюючи вищеподані матеріали та отримані результати дослідження видів припинення договору оренди державного та комунального майна, можемо сформулювати наступні висновки. По-перше, визначення Законом № 157-IX тих чи інших підстав припинення як спеціальних обумовлено сутністю правовідносин, що з нього виникають. По-друге, кожна з підстав припинення

являє собою індивідуальний характер, проте, в будь-якому випадку належить або до групи загальних або – до спеціальних, іншими словами: до тих, що не залежать від волі сторін: закінчення строку, смерть фізичної особи – орендаря, припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), визнання орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди; та ті, що залежать від волі сторін: добровільне розірвання, розірвання на вимогу однієї із сторін. Іншими словами та закріпившись позицією деяких науковців, яку ми теж поділяємо, підстави поділяються на суб'єктивні та об'єктивні.

Припинення договору не завжди є моментом закінчення орендних відносин чи анулювання зобов'язань за договором. Науковці, які досліджували оренду майна державної та комунальної власності ще до реформи, пропонували зміни, яких потребувало правове регулювання. Позиції деяких з них залишаються актуальними і сьогодні. З огляду на детально розглянутий принцип мовчазної згоди, що застосовується в загальних положеннях законодавства, нами зроблено висновок, що такий принцип все ж таки не застосовується у спеціальній сфері сьогодні, хоч і передбачався до реформи в минулому законодавстві. Проте, введені зміни забезпечують можливість орендодавця для незупинного передавання в оренду майна та отримуванні з цього прибутку.

Зауважимо, що ряд законодавчих актів досі містить невідповідність положенням та термінології спеціального правового акту, що потребує негайного приведення у відповідність до Закону №157-IX. Даний спеціальний нормативно-правовий акт штучно не застосовує термін «розірвання договору» у регулюванні договірних відносин оренди державного та комунального майна. Відмежування правових категорій «припинення договору» та «розірвання договору» здійснюється як спеціальне та загальне. Безперечно, застосування більш вужчих за своїм змістом дефініцій у Законі №157-IX буде позитивно впливати на договірну, а також судову практику.

Спеціальним законодавством, що регулює розірвання договору оренди майна державної та комунальної власності, передбачено вичерпний перелік умов, за яких кожна із сторін може розірвати договір в односторонньому порядку. Необхідно розрізняти дострокове припинення договору в односторонньому порядку, за рішенням суду на вимогу однієї із сторін, а також дострокове припинення за згодою сторін.

### **Розділ 3. Правові наслідки припинення договору оренди державного та комунального майна**

#### **3.1. Правові наслідки припинення договору оренди**

З огляду на наявність правового регулювання як і кодифікованими правовими актами, так і спеціальним Законом, варто зазначити, що частина 4 статті 291 ГК України, визначає правові наслідки припинення договору оренди відповідно до умов регулювання договору найму цивільним законодавством. В свою чергу, правові наслідки у ЦК України чітко не зазначені, а вбачаються із положень параграфу 1 Глави 58. На відміну від, кодифікованих правових актів, Закон №157-IX визначає в окремій статті правові наслідки припинення договору оренди. В силу того, що дослідження кожної із умов припинення договору тягне за собою і правові наслідки, нами розглянуто окремі правові наслідки в контексті пункту 2.1. Розділу 2 магістерської роботи. Сфера правових наслідків припинення договору оренди майна державної та комунальної власності не є вузькою за змістом, а тому пропонуємо ширше розглянути правові наслідки із вибраних нами умов припинення договору.

Стаття 25 Закону №157-IX встановлює, що у разі припинення договору оренди орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення договору повернути орендоване майно в порядку, визначеному договором [39]. Так, варто звернутись до положень примірних договорів оренди. Відповідно до п.12.12. Примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, майно вважається поверненим Орендодавцю чи Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого майна. Аналогічний порядок передбачається і для повернення єдиного майнового комплексу [38].

Сьогодні реформа передачі в оренду майна державної та комунальної власності передбачає багато змін та доповнень, проте, саме давній Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств

після припинення або розірвання договору оренди, затверджений Наказом Фонду державного майна № 847 ще 07.08.1997, залишається досі чинним [37]. Найбільш важливим та таким, що відповідає принципу диспозитивності є правове регулювання у частині змісту і послідовності процедур припинення договору оренди і реорганізації орендованого підприємства, так як такі визначаються цим Порядком, договором оренди та, зауважимо, досягнутою між орендодавцем і орендарем не пізніше як за три місяці до визначеної дати припинення (розірвання) договору оренди домовленістю, яка може бути оформлена відповідною угодою. А тому правові наслідки для сторін будуть встановлюватись саме домовленістю між ними, спираючись звичайно на ті, що визначені спеціальним Законом.

Як нами вже було зазначено, правові наслідки припинення договору оренди визначені у загальних положеннях Глави 58 ЦК України, відповідно до яких, у 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 було обумовлено в договорі. Якщо ж наймач не вчиняє дій для виконання свого обов'язку щодо повернення речі, наймодавець набуває право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Нечинний Закон №2269-ХІІ визначав, що у разі припинення договору оренди орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Так, положення Типового договору, що застосовувався як скелет для договору оренди до 01.02.2020 року визначали, якщо орендар не виконував обов'язку щодо повернення майна, передбачалось право Орендодавця вимагати від орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування майном за час прострочення [51]. Положення спеціального Закону №157-ІХ відрізняються тільки в формулюванні аналогічних положень правового регулювання. Сьогоднішні ж Примірні договори передбачають сплату орендарем до державного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування майном після

дати припинення цього договору, якщо він не повертає майно після отримання від балансоутримувача примірників акта повернення з оренди орендованого майна [38]. Так, сьогодні виникають спірні питання у справах про обчислення неустойки. У справі № 923/570/20 розглядалось питання щодо сплати орендарем неустойки за користування майном, яке було об'єктом договору оренди, що був припинений на підставі закінчення строку, на який його укладено, але таке майно було безпосередньо повернуто за актом приймання-передавання тільки через більше як рік часу. Так як фактичного звільнення орендованого майна не відбулось, позивач нарахував неустойку у розмірі 18 717,25 грн, проте у відповідності до умов договору сплата орендних платежів повинна здійснюватися за встановленим розподілом між орендодавцем та балансоутримувачем у співвідношенні 50 % кожному з них, а тому відповідач повинен сплатити неустойку позивачу лише у сумі 9 358,63 грн, що складає 50 %. При цьому судом враховується, що Відповідач протягом вказаного періоду сплатив 4 061,97 грн у якості вартості оренди, а тому ця сума не підлягає врахуванню до суми неустойки, у зв'язку з чим він зобов'язаний сплатити лише 5 296,66 грн (з розрахунку: «9 358,63 грн» - «4 061,97 грн» = «5 296,66 грн») [49]. Тому, так як балансоутримувач не вимагав сплати неустойки, суд правильно вирішив задоволення вимоги тільки в частині того, що належить орендодавцю.

Варто зазначити, що і до реформи виникала низка питань, які по різному вирішувались на практиці. Так, у справі № 5/277-09 орендодавець не погоджувався прийняти від орендаря майно за актом приймання-передавання через те, що те погіршився стан такого майна понад нормальний фізичний знос. А тому вказував на умову прийняття майна тільки після відновлення стану такого до належного. Проте, суд не прийняв ці аргументи, оскільки, на його думку, укладеним договором оренди державного майна не передбачено умови прийняття майна від орендаря з обов'язком поліпшення стану пошкодженого майна та відшкодування збитків. Таким чином, орендоване майно було визнано судом повернутим [48]. Відповідно до статті 779 ЦК України, наймач

зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Аналогічне правове регулювання міститься і в частині 7 статті 20 Закону №157-IX, а тому в вище справі наведеній, орендодавець помилився із визначенням правильного шляху, так як він мав подавати позовну заяву до суду із предметом про зобов'язання усунення погіршення речі.

Розглянемо рішення у справі № 5021/755/2011, в якому Вищий Господарський суд України виходив з того, що факт припинення користування орендаря майном документально фіксується актом повернення майна з оренди і саме з цього часу орендодавець втрачає право на нарахування неустойки за користування річчю за час прострочення повернення орендованого майна [32]. З огляду на вказану неоднозначну практику, погоджуємось з І.В. Сухоставець [50, с. 152-153], в спеціальному законодавчому акті потрібно встановити положення, що підтвердженням повернення об'єкту оренди є належним чином підписаний акт приймання-передавання, якщо інше не передбачено умовами договору.

Також цікавим є питання нарахування неустойки при фактичному невикористанні орендарем майна. За розглядалом справи колегією Вищого господарського суду України було вирішено стягнути з відповідача неустойку навіть при тих обставинах, що він не мав доступу до об'єкта через активні дії балансоутримувача, хоч і не підписав акт приймання-передачі. Така позиція означає, що суд встав на захист сторони орендодавця, так як той не мав повної можливості укласти новий договір, правильно не завершивши минулий [32].

Одним з поширених предметів спорів, які виникають між орендодавцем та орендарем є доля поліпшень орендованого майна проведених останнім за рахунок власних коштів. Відповідно до положень попереднього Закону № 2269-ХІІ, орендар вправі був залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Також передбачалося,

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. Сьогодні положення законодавства зазнали тільки термінологічних правок, проте саме правове регулювання залишилось незмінним. Так, якщо частина 3 статті 25 Закону №157-IX передбачає, що орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну. То розмір відшкодування витрат орендаря, що здійснені ним за рахунок його власних коштів для проведення невід'ємних поліпшень орендованого майна, не завжди підходить для сторін. Перед тим, як перейти до розгляду компенсації витрат на невід'ємні поліпшення, варто вказати Порядок передачі в оренду державного та комунального майна передбачає розширені умови такого відшкодування [9]. Так, в орендаря виникає право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень, якщо виконується кожна з таких умов: орендар провів заходи із здійснення поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об'єкта, а якщо виконати таке відокремлення то заподіяння йому такої шкоди повинно не бути меншим як 25 відсотків ринкової вартості майна; у орендаря наявна письмова згода від уповноваженого органу на здійснення невід'ємних поліпшень; здійснення і склад невід'ємних поліпшень, у тому числі невід'ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід'ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до Порядку; орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати; орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди. З розгляду положень Закону та

Порядку варто зазначити, що неприпустимим є включення такої умови як «обов'язкова участь в аукціоні на продовження договору оренди». Вважаємо дану умову такою, що безпідставно позбавляє права власності орендаря. Пропонуємо цю умову виключити із Порядку передачі в оренду державного та комунального майна на підставі її дискримінаційного характеру та невідповідності положенням статті 41 Конституції України [17].

Зауважимо, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження методики оцінки майна» від 10.12.2003 № 1891 [35], невід'ємними поліпшеннями орендованого майна є здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення технічного стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості. Також варто вказати, що саме на основі положень Порядку передачі можна визначити поняття розміру компенсації невід'ємних поліпшень. Так, розміром компенсації є ринкова вартість, що становить різницю між вартістю об'єкта оцінки в стані «після проведення невід'ємних поліпшень» та стані «до проведення невід'ємних поліпшень».

Відповідно до положень Порядку передачі, для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість таких поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється за таких умов:

- замовником є орендар (без доручення балансоутримувача). Варто вказати, що відповідно до статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III, переважно замовник і є платником проведення оцінки [42].
- проводиться виключно в межах: не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору.

Для компенсації здійснених невід'ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна) та рецензію на нього та висновок будівельної експертизи разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону. Також до кінця

невизначеною є ситуація продовження договору за відсутності бажання такого. Після такого припинення компенсація орендодавцем вартості невід'ємних поліпшень попередньому орендарю здійснюється після підписання акта приймання-передачі та тільки за умови дотримання попередніх вказаних умов, а також наступних: відсутності в попереднього орендаря зобов'язань із сплати пені, неустойки, орендної плати, платежів за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг та інших платежів, передбачених договором оренди; компенсації попереднім орендарем суми збитків, завданих орендованому майну, у разі їх наявності.

Відповідно ж до положень Примірних договорів, у разі припинення договору орендар зобов'язаний повернути майно в тому стані, в якому воно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо орендарем були виконані невід'ємні поліпшення, то разом із такими поліпшеннями. Також законодавець передбачив право балансоутримувача в разі демонтажу чи іншого вилучення орендарем невід'ємних поліпшень [38].

Отже, як бачимо, законодавець захистив орендодавця та балансоутримувача від наслідків погіршення майна шляхом створення процедури, яка має на меті урівняти права сторін. Проте, на нашу думку, спірним питанням є рівності прав саме для орендаря, так як той повинен оплатити процедуру оцінки з рецензією, забезпечити висновок будівельної експертизи, та ще у визначені не широкі терміни. Так, варто зазначити рішення у справі № 904/5516/18 від 23.04.2019. У вказаній справі розглядалось питання стягнення вартості здійснених невід'ємних поліпшень орендованого майна. За обставинами справи між орендарем та орендодавцями було укладено договір оренди ще у 1998 році, який підлягав неодноразовій пролонгації до 2018 року. З огляду на те, що договір припинився, орендар вимагав відшкодування витрат на невід'ємні поліпшення. В задоволенні позовних вимог орендарю було відмовлено через недоведення наявності згоди орендодавця на проведення поліпшень об'єкта оренди. Окрім того суд зазначає, що відповідно до статті 786

ЦК України, до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік, проте, враховуючи те, що суд відмовляє у задоволенні позовних вимог через їх недоведеність, строки позовної давності не застосовуються [45]. Схожим за своєю суттю є рішення Господарського суду Івано-Франківської області у справі № 909/851/18 від 29.03.2019. В даному рішенні суд зауважив про безпідставність і доводів балансоутримувача та орендодавця про те, що орендар повинен був окрім усього іншого узгоджувати з орендодавцем вартість робіт з поліпшення орендованого майна та відповідних кошторисів, оскільки укладені між сторонами договори таких умов не містять. За таких умов вбачається, що реально оцінюючи хід виконання робіт і приймаючи таке виконання, орендодавець очевидно розраховував на безоплатне істотне збільшення свого майна, що само по собі не є справедливим і таким, що відповідає звичаям ділового обороту. Проте, й орендар добровільно вступаючи в орендні відносини повинен був належним чином захистити свої інтереси, зокрема, шляхом отримання письмової згоди орендодавця на проведення відповідних поліпшень орендованого майна [46].

У вищенаведених справах, як і у більшості таких, не дарма піднімається питання про надання згоди про проведення невід'ємних поліпшень, адже за статтею 25 Закону: вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, компенсації не підлягає, такі поліпшення є державною або комунальною власністю.

З огляду на визначені в Законі № 157-IX правові наслідки та розглянувши їх в сукупності з іншими законодавчими актами, а також судовою практикою, можна зробити висновок: припинення договору за кожною підставою має правові наслідки виключно в індивідуальному та визначеному ситуацією характері.

### **3.2. Правові наслідки дострокового припинення договору оренди**

Правовими наслідками дострокового припинення договору є саме припинення зобов'язання в повному або частковому випадках з моменту встановленого положеннями примірних договорів, або з моменту набрання рішенням суду законної сили. Окрім того, погоджуємося з думкою О.М. Вінник, припинення орендно-договірних відносин тягне низку правових наслідків, основним з яких є повернення об'єкта оренди орендодавцеві/балансоутримувачу майна [7, с. 252]. Зауважимо, що загальні правові наслідки, які були розглянуті нами у попередньому розділі нашого дослідження, застосовуються і у випадку розірвання договору. Проте, деякі з них все ж таки не будуть застосовуватись. Так, не матиме права на компенсацію від'ємних та/або невід'ємних поліпшень орендар, який має заборгованість із сплати орендної плати чи у випадку невнесення ним плати на строк більше трьох місяців, чи сумарна заборгованість за непроведеними платежами з орендної плати більша, ніж плата за три місяці.

Як нами було зазначено положення Примірних договорів передбачають повернення майна в тому стані, в якому воно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо орендарем були виконані невід'ємні поліпшення, то разом із такими поліпшеннями. Тому, в разі розірвання договору на вимогу орендодавця на підставі перешкоджання співробітникам орендодавця та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням майна та/чи виконанням умов цього договору, та якщо при складенні акту приймання-передачі визначається, що майно не відповідає відповідному стану, орендодавець має право вимагати відшкодування завданих збитків. Розглядаючи правові наслідки за цією підставою разом із наслідками створення загрози пошкодження майна внаслідок недбалої поведінки орендаря, слід сказати про неможливість вимагання орендодавцем відшкодування моральної шкоди в силу можливої тільки матеріальної шкоди. А відтак, тільки за наявності реального погіршення стану майна можна вимагати відшкодування завданих збитків.

У зв'язку із специфікою об'єкту оренди, на орендарю лежить обов'язок застрахувати майно на суму його страхової вартості. А тому, якщо орендарем не буде здійснено такого у визначений строк, орендодавець матиме право заявити вимогу про розірвання такого договору із підстави невиконання орендарем свого обов'язку. Як бачимо із досліджуваного предмету розірвання договору в даній ситуації наявний випадок усунення такого невиконання шляхом належного виконання. Проте, разом із судовою практикою, науковці відзначають, що усунення вчинених порушень, не позбавляє другу сторону права вимагати розірвання договору [59, с. 83; 31]. Тому вступаючи у відносини щодо орендні майна державної та комунальної власності, слід бути готовим, подальше усунення вчиненого правопорушення не буде впливати на можливість розірвати договір другою стороною (переважно стороною, на якій виступає орендодавець/балансоутримувач) у судовому порядку.

Окрім того, схожим за змістом є обов'язок, викладений у частині 3 статті 16 Закону № 157-ІХ, посвідчувати договори оренди, які укладаються на строк, що перевищує п'ять років [39]. Хоч і в положеннях Закону відсутні інші положення, варто зазначити, що, відповідно до положень примірних договорів, якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе орендар [38]. Тут варто зауважити, що орендар несе саме витрати на таке посвідчення, а не зобов'язаний вчинити такі дії. Вважаємо таку норму практичною, адже, договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, набирає чинності в день його нотаріального посвідчення. Тому, щоб не виникали питання у судових спорах щодо чинності чи дійсності такого договору, орендодавець чи балансоутримувач має право здійснити відповідне посвідчення самостійно, а тоді виставити вимогу орендарю щодо відшкодування таких витрати, а також за наявності інших претензій про приведення у відповідність до договору, вчинення дій, спрямованих на усунення порушень чи розірвання договору.

Варто вказати, що додаткові правові наслідки на користь орендаря викладені в самих положеннях примірних договорів. Так, якщо між

орендодавцем/балансоутримувачем та орендарем виникла ситуація, у якій наявні вимоги орендаря, а також у ході претензійного терміну відсутні обґрунтовані зауваження від орендодавця/балансоутримувача, що перешкоджали б такому розірванню, а також відсутній спір щодо вимоги розірвати договір, – балансоутримувач повертає орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги орендаря і підписання орендарем акта повернення майна з оренди. Також орендодавець повертає сплачений орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги орендаря і підписання орендарем акта повернення майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

Правові наслідки розірвання договору оренди внаслідок невідповідності такого майна інформації, що подавалась чітко можна дослідити у Постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 07 липня 2020 року у справі № 923/386/19 [30]. За обставинами даної справи, орендар, що виступав на стороні позивача, вимагав скасувати нарахування йому із орендної плати за договором оренди індивідуально визначеного нерухомого майна (державної власності), а також стягнення з відповідача суми збитків, що складає суму сплати гарантійних внесків орендарем та оплати послуг з оцінки майна. Позов обґрунтовував тим, що він «ні дня» не користувався орендованим приміщенням за Договором, який у подальшому було розірвано сторонами; рівночасно вказував, що йому заподіяно збитки через те, що у висновку сплата гарантійних внесків у розмірі шести стартових орендних плат та послуг з оцінки майна – були такими, що не реалізували наслідків, на які були направлені. Проте, у зв'язку з обставинами апеляційна інстанція дійшла висновку про наступне: «сплата позивачем гарантійного внеску не є тими витратами, які могли б вважатися понесеними позивачем у зв'язку з порушенням зобов'язання відповідачем, тобто збитками позивача». Касаційна інстанція вважала, що відсутні підстави для незгоди з вказаними

вище висновками апеляційної інстанції, керуючись приписами частини 2 статті 300 ГПК України, згідно з якими суд касаційної інстанції не має права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати чи приймати до розгляду нові докази або додатково перевіряти докази. Так, майно, що було об'єктом оренди, вважається переданим у користування орендарю згідно з актом приймання-передачі, який підписано сторонами одночасно з договором. Суд, зауважує на відсутності зауваження орендаря щодо недоліків об'єкта оренди на той момент, коли той його отримував. Доказів щодо непередання об'єкта оренди позивачу у матеріалах справах немає, хоч і позивач мав право подати такі. Розглядаючи позицію позивача, відповідно до якої майно, яке становить предмет договору, було передано йому із запізненням і, як виявилось, у непридатному для використання стані (неналежної якості), «все ж таки, позивач не був позбавлений можливості користуватися майном з моменту його отримання, а протилежний висновок місцевого господарського суду є помилковим». Тому касаційна скарга позивача залишена без задоволення. Зі свої сторони, зауважимо, що орендарем не виконано проведення будівельної експертизи, а тому і доказів про непридатність у користуванні майном теж немає.

Зауважимо, настання правових наслідків у разі розірвання договору оренди майна державної чи комунальної власності судом на вимогу однієї із сторін залежить від правильно сформульованої вимоги при зверненні до суду. Для досягнення потрібної стороні мети дострокового припинення договору позовні вимоги слід формувати саме як «розірвати договір», а не «визнати договір розірваним». Слід погодитись із такою думкою, у першому випадку позивач просить припинити господарські правовідносини, що виникли на підставі договору, а у другому визнати факт, що має юридичне значення [29, с. 91]. Особливо це актуально коли спір буде розглядатися у порядку господарського судочинства, оскільки ГПК України не передбачає можливості встановлення

юридично значимих фактів як самостійного предмету провадження. Тому у випадку розірвання договору, наприклад, на підставі прострочення орендарем сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або якщо сумарна заборгованість з орендної плати становить більшу сукупність, ніж плата за три місяці орендодавцеві для повернення майна, переданого за договором у випадку, якщо орендар добровільно не повертає його, досить подати лише позов про витребування майна. Позовну вимогу про розірвання договору заявляти не потрібно, оскільки договір уже розірваний на підставі одностороннього правочину, а вимога про визнання договору розірваним є недоцільною, оскільки суд і так встановить факт розірвання договору при розгляді справи. О.В. Опанасенко вказує, що оскільки в даному випадку мова йде про виконання обов'язку за договором оренди, хоча і на підставі примусу суду, витребування речі від орендаря в такому контексті має на меті захист інтересів власника як учасника зобов'язальних відносин [28, с. 239]. Таким чином, захист і відновлення порушеного права орендодавця (власника майна) здійснюється через застосування зобов'язально-правового способу захисту.

Якщо попередній Закон №2269-ХІІ передбачав перелік основних істотних умов, серед яких визначалась відповідальність сторін, то теперішній Закон №157-ІХ не визначає істотних умов, а відповідальність та вирішення спорів вказуються тільки в положеннях примірних договорів [39; 40; 38]. Положення про відповідальність вказують, що за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором. Сторони не відповідають за зобов'язаннями один одного. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на майно, що є об'єктом оренди. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з нарахування орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. Вказані

положення є загальними та такими, що відповідають принципам цивільного та господарського права.

Розглянемо правове регулювання відповідальності сторін із підстав дострокового припинення договору. Як нами було вказано, орендар має право розірвати договір оренди, якщо отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди або в акті приймання-передачі. З огляду на таке, відповідальність за шкоду, заподіяну внаслідок особливих властивостей чи недоліків майна, про наявність яких орендар не був попереджений орендодавцем і про які він не знав і не міг знати, в будь-якому випадку буде нести орендодавець. Погоджуємось з позицією В.В. Мусієнка, зазначені вище положення ЦК України повинні поширюватись і на договори оренди майна державної та комунальної форм власності, враховуючи цивільно-правову природу таких договорів [26, с. 6].

Варто зазначити, що деякі науковці в межах положень старого законодавства розглядали положення діючого на той час Закону №2269-ХІІ, а саме приписи статті 29 про відповідальність сторін встановлену законодавчими актами України та договором, а тому існує можливість визначати відповідальність, виходячи із загальних правил встановлених ЦК України [40; 62; 26, с. 3-8]. На сьогодні за примірними договорами прямо передбачено встановлення неустойки, а також право орендодавця/балансоутримувача на відшкодування збитків, проте, в загальному не забороняється встановлення іншої відповідальності за згодою сторін.

Закон № 2269-ХІІ не встановлював обмеження в частині відшкодування лише фактичних збитків орендодавця, тому, враховуючи, що відповідно до статті 623 ЦК України відшкодування збитків включає в себе і неодержані доходи (упущену вигоду), В.В. Мусієнко вважає, що у випадку погіршення стану орендованого майна або його знищення, орендодавець вправі вимагати від орендаря відшкодування не лише вартості орендованого майна, а й неодержаних доходів (упущеної вигоди) [26, с. 8]. Розглядаючи принцип

відшкодування збитків по відношенню до договорів оренди камерального та муніципального майна за старим законодавством не вірним було застосовування такого відшкодування виходячи з оцінки майна за балансовою вартістю. Тому за наявності інформації про склад та оцінку майна, – відшкодування збитків, заподіяних пошкодженням або знищенням орендованого державного та комунального майна повинно було відбуватися, виходячи з вартості орендованого майна визначеної, в договорі оренди. Сьогодні ж орендар повинен відшкодувати збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з його вини (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід’ємних поліпшень/капітального ремонту [39]. Вважаємо такі положення прогресивними та такими, що забезпечать реальне та правомірне функціонування відповідальності орендаря.

### **Висновки до розділу 3.**

Будь-який договір (у тому числі договір оренди – як один із провідних у сфері господарювання) укладається з метою виконання передбачених в ньому зобов’язань, що відбилося в стародавньому принципі договірного права – *pacta sunt servanda* (кожен чинний договір є обов’язковим для його сторін і має добросовісно ними виконуватися). Для виконання будь-яких договорів, у тому числі й договорів оренди майна державної та комунальної власності, неабияке значення має договірна дисципліна, тобто найсуворіше виконання договірних зобов’язань, яке є певною запорукою стабільності суспільних та економічних відносин у державі загалом чи в межах одної комуни.

Припинення орендно-договірних відносин тягне низку правових наслідків, основним з яких є повернення об’єкта оренди орендодавцеві/балансоутримувачу майна. В разі наявності порушень усунення

вчинених таких не позбавляє другу сторону права вимагати розірвання договору. Настання правових наслідків у разі розірвання договору оренди майна державної чи комунальної власності судом на вимогу однієї із сторін залежить правильно сформованої вимоги при зверненні до суду. Для досягнення потрібної стороні мети розірвання договору позовні вимоги слід формувати саме як «розірвати договір», а не «визнати договір розірваним». Позовну вимогу про розірвання договору заявляти не потрібно, оскільки договір уже розірваний на підставі одностороннього правочину, а вимога про визнання договору розірваним є недоцільною, оскільки суд і так встановить факт розірвання договору при розгляді справи. Таким чином, захист і відновлення порушеного права орендодавця (власника майна) здійснюється через застосування зобов'язально-правового способу захисту.

Якщо договір припинений внаслідок застосування права односторонньо розірвання такого, то при невизнанні даного факту орендарем, саме орендодавцю не потрібно звертатися до суду з вимогою про розірвання договору та супутньою вимогою (повернення майна, відшкодування збитків, сплата неустойки тощо), оскільки договір уже є розірваним. У випадку застосування такого права орендарем, орендодавець вправі не погодитись з твердженнями орендаря. У випадку застосування одностороннього розірвання орендарем, для настання правових наслідків (в разі порушення орендарем таких) необхідно пред'являти лише вимогу про повернення майна орендарем, відшкодування збитків та сплату неустойки.

## Висновки

На основі проведеного нами дослідження зробимо наступні висновки. Правове регулювання укладення та припинення договору оренди державної чи комунальної власності пройшло тривалий розвиток. Сьогодні передбачається, що новий спеціальний Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-IX стане найбільш позитивним фактором для регулювання договірних орендних відносин. В першу чергу цього потребує не інтерпретація європейських принципів у законодавство, а державна та комунальна влада, бізнес та суспільство. Оцінку ефективності запроваджених змін у будь-якому випадку можна буде здійснити лише через деякий час.

Наслідком реформування сфери оренди державного та комунального майна стали відсутність єдиної концепції припинення договору у доктрині, а також не дотримання повного приведення частини законодавства у відповідність та сталої термінології, а тому суди виходять із об'єктивно-суб'єктивних суджень у розгляді кожної справи в індивідуальному порядку. Будь-який договір (у тому числі договір оренди – як один із провідних у сфері господарювання) укладається з метою виконання передбачених в ньому зобов'язань, що відбилося в стародавньому принципі договірного права – *pastra sunt servanda* (кожен чинний договір є обов'язковим для його сторін і має добросовісно ними виконуватися). Для виконання будь-яких договорів, у тому числі й договорів оренди майна державної та комунальної власності, неабияке значення має договірна дисципліна, тобто найсуворіше виконання договірних зобов'язань, яке є певною запорукою стабільності суспільних та економічних відносин у державі загалом чи в межах одної комуни.

З огляду на розглянуті положення законодавства, проаналізувавши теоретико-практичні твердження науковців, вважаємо за доцільне дати наступне визначення терміну «припинення договору оренди» – це зміна у відносинах оренди державного/комунального майна, із наступним повним

та/або частковим вичерпанням прав та обов'язків сторін за договором, що відбувається шляхом припинення або розірвання. Пропонуємо використання чіткої дефініції припинення договору шляхом розірвання такого. Під поняттям розірвання договору мається на увазі повне припинення дії умов вже укладеного договору і всіх прав та обов'язків сторін, які домовилися, що з нього випливають, а тому розірвання договору – повна відмова від мети та змісту договору, від реалізації прав та виконання обов'язків по предмету такого, що випливають із змісту цього укладеного договору. Так, розірвання договору – це припинення дії договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін, або на вимогу уповноважених законом інших осіб, або за рішенням суду до моменту належного виконання, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період чи також установа нових та/або незавершених обов'язків, або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або за рішенням суду.

Провівши дослідження у частині визначення умов припинення договору оренди та класифікації підстав з його припинення, зазначимо, що такий шлях завжди являтиме собою індивідуальний характер, проте, в будь-якому випадку кожна підстава належить або до групи загальних або – до спеціальних, іншими словами: до тих, що не залежать від волі сторін: закінчення строку, смерть фізичної особи – орендаря, припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), визнання орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди; та ті, що залежать від волі сторін: добровільне розірвання, розірвання на вимогу однієї із сторін. Іншими словами та закріпившись позицією науковців, яку ми теж поділяємо, підстави поділяються на суб'єктивні та об'єктивні.

Припинення договору не завжди є моментом закінчення орендних відносин чи анулювання зобов'язань за договором. Науковці, які досліджували такий спеціальний вид оренди, ще до реформи пропонували на основі судової

практики зміни, які потребувало правове регулювання. Позиції деяких з них залишаються актуальними і сьогодні. З огляду на детально розглянутий принцип мовчазної згоди у продовженні договорів, що застосовується в загальних положеннях законодавства, нами зроблено висновок, що такий принцип все ж таки не застосовується у спеціальній сфері сьогодні, хоч і передбачався до реформи в минулому законодавстві. Проте, введені зміни забезпечують можливість орендодавця для незупинного передавання в оренду майна та отримувати з цього прибутку.

Договірне регулювання оренди державного та комунального майна є індивідуальним, воно надає обов'язковість специфічному порядку дій контрагентів, визначену на державному рівні. Тому етіологія співвідношення явищ припинення та розірвання договору займає сьогодні важливу роль у тому плані, що законодавцем не надано чіткого розмежування між поняттями «припинення» та «розірвання».

Спеціальним законодавством, що регулює розірвання договору оренди майна державної та комунальної власності, передбачено вичерпний перелік умов, за яких кожна із сторін може достроково припинити договір в односторонньому порядку. Необхідно розрізнити розірвання договору в односторонньому порядку, за рішенням суду на вимогу однієї із сторін, а також розірвання за згодою сторін. Розірвання орендно-договірних відносин тягне низку правових наслідків, основним з яких є повернення об'єкта оренди орендодавцеві/балансоутримувачу майна. В разі наявності порушень усунення вчинених таких не позбавляє другу сторону права вимагати розірвання договору. Розглянувши низку рішень судових інстанцій, приходимо до висновку, що настання правових наслідків у разі розірвання договору оренди майна державної чи комунальної власності судом на вимогу однієї із сторін залежить правильно сформованої вимоги при зверненні до суду.

Таким чином, захист і відновлення порушеного права орендодавця (власника майна) здійснюється через застосування зобов'язально-правового способу захисту. Зважаючи на значну кількість нововведень та малий показник

наявності досвіду практичного застосування нових механізмів оренди, опираючись ще на положення минулого законодавства, для чинних та нових орендодавців важливо якісно вивчити всі деталі укладення нових та продовження та припинення старих договорів оренди, які передбачені законодавством, та бути готовими оперативно реагувати на відповідні зміни.

## Список використаних джерел

1. Бобошко О. О. Проблемні питання тлумачення понять: «припинення договору» та «розірвання договору». Традиції та новації юридичної науки: минуле, сучасність, майбутнє : матер. міжнар. наук.-практ. конф. У 2-х т. Т. 2 м. Одеса, 19 трав. 2017 р.. С. 569–572.
2. Борисова В. І., Баранова Л. М., Бірюкова А. Г. та ін. Цивільне право : підручник : у 2т. 2-ге вид., переробл. та допов. Харків : Право. 2014. Т. 2. 816 с.
3. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України : дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. заг. ред. Д. М. Притика, І. В. Булгакова. Київ. 2010. URL: <http://www.disslib.org/ukladennja-zmina-ta-rozirvannja-dohovoru-u-tsyvilnomu-pravi-ukrayiny.html> (дата звернення: 14.10.2020).
4. Бохриева З. Р. Прекращение обязательства и договора по гражданскому законодательству Российской Федерации и Украины. Евразийский юридический журнал. 2013. № 7 (62). С. 98–100. URL: <http://naukarus.com/prekraschenie-obyazatelstva-i-dogovora-po-grazhdanskomu-zakonodatelstvu-rossiyskoy-federatsii-i-ukrainy> (дата звернення 12.10.2020).
5. Великий тлумачний словник сучасної української мови. Уклад. та гол. ред. В. Т. Бусел. К.; Ірпінь: ВТФ «Перун». 2001. 943 с.
6. Великий тлумачний словник сучасної української мови. Уклад. та гол. ред. В. Т. Бусел. К.; Ірпінь: ВТФ «Перун». 2001. 1071 с.
7. Вінник О.М. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Київ : Юрінком Інтер. 2010. 352 с.
8. Господарський кодекс України: Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 29.09.2020).
9. Деякі питання оренди державного та комунального майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n36> (дата звернення: 29.09.2020).

10. Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки. Адвокат. 2012. № 5. С. 21–26.

11. Звіт про результати аудиту ефективності виконання повноважень органами державної влади щодо забезпечення надходжень до державного бюджету орендної плати за користування цілісними майновими комплексами та іншим державним майном: Рішення Рахункової палати від 28.11.2017 року №24-7. URL: [https://rp.gov.ua/upload-files/Activity/Collegium/2017/24-7\\_2017/Zvit\\_24-7\\_2017.pdf](https://rp.gov.ua/upload-files/Activity/Collegium/2017/24-7_2017/Zvit_24-7_2017.pdf) (дата звернення: 20.10.2020).

12. Калаур І.Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики: Монографія. Тернопіль: Підручники і посібники. 2014. 480 с.

13. Калаур І. Р. Правові наслідки невиконання наймачем обов'язку вносити плату за користування майном. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Юриспруденція. 2014. Вип. 10-2(1). С. 175-178.

14. Коваленко Ж. Коронавірус vs бізнес: як змінилися правила оренди державного та комунального майна. Адвокатське об'єднання «Вдовичен та партнери» : веб-сайт. <https://ov-partners.com/koronavirus-vs-biznes-yak-zminylsya-pravyla-orendy-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna/> (дата звернення: 01.10.2020).

15. Кодекс України з питань банкрутства : Кодекс України; Закон, Кодекс від 18.10.2018 № 2597-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2597-19#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

16. Кокоева Луиза Темболатовна. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений. Дис. д-ра юрид. наук : 12.00.03 : Саратов. 2004. 452 с. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/osnovnye-problemy-grazhdansko-pravovogo-regulirovaniya-arendnyh-otnoshenij.html> (дата звернення: 21.10.2020).

17. Конституція України: Закон від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 29.09.2020).
18. Кухта П. Оренда майна за новим законом: віддаємо простіше, отримуємо більше. Економічна правда : веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/03/2/657616/> (дата звернення: 01.10.2020).
19. Марчак Д. Рада ухвалила Закон про оренду державного майна. Чому це стосується кожного. Економічна правда : веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/10/4/652278/> (дата звернення: 25.05.2020).
20. Мельниченко Н. М. Поняття та загальна характеристика припинення цивільно-правових договорів. Ученые записки Таврического национального университета им.В. И. Вернадского. 2011. Т. 24 (63). № 2. 2011. С. 345–358. URL: [http://sn-law.cfuv.ru/wp-content/uploads/2016/12/45\\_meln.pdf](http://sn-law.cfuv.ru/wp-content/uploads/2016/12/45_meln.pdf) (дата звернення 12.10.2020).
21. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореферат дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03/ Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України. 2007. 26 с.
22. Мороз М. В. Право найму (оренди) нерухомості як речове право на чуже майно. Форум права. 2014. № 3. С. 249–253. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index.htm\\_2014\\_3\\_42](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2014_3_42) (дата звернення: 02.10.2020).
23. Мороз М. В., Чуркін І. А. Спеціальні підстави припинення договору найму (оренди). Право та інновації. 2019. № 3 (27). С. 69–75.
24. Мороз О. В. Строк як істотна умова договору оренди майна державного підприємства. Форум права. 2017. № 1. С. 113–117. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index.htm\\_2017\\_1\\_21](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2017_1_21) (дата звернення: 21.10.2020).
25. Мороз О.В. Проблемні аспекти строку договору оренди майна державного підприємства. Проблеми цивільного права та процесу: матеріали

наук.–практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна. Харків: ХНУВС. 2018. С. 170-173. URL: <http://univd.edu.ua/science-issue/scientist/325> (дата звернення: 21.10.2020).

26. Мусієнко В.В. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди державного та комунального майна. DICTUM FACTUM. № 3 (5). 2019. С. 3-8.

27. Мусієнко В.В. Зміст істотних умов договору оренди державного та комунального майна. Dictum Factum. 2019. №3. С. 18-25. URL: <http://df.duit.edu.ua/index.php/dictum/article/view/52> (дата звернення: 21.10.2020).

28. Опанасенко О. В. Способи захисту права орендодавця на повернення орендованого майна після припинення договору оренди: проблеми правозастосування. Держава і право. Юридичні і політичні науки. 2013. Вип. 62. С. 237-244.

29. Паскевич Ю.В. Розірвання договору найму (оренди): окремі правові аспекти. Юридичний вісник. 2014. №2 (31). С. 90-94.

30. Постанова Верховного Суду: Постанова іменем України від 07 липня 2020 року у справі № 923/386/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90257132> (дата звернення: 01.11.2020).

31. Постанова Вищого господарського суду України : Постанова іменем України від 15.02.2011 у справі № 29/250-10. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/14345059> (дата звернення: 01.11.2020).

32. Постанова Вищого господарського суду України від 17 квітня 2012 року № 5021/755/2011. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/23538830> (дата звернення: 31.10.2020).

33. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України від 14.05.1992 № 2343-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2343-12#Text> (дата звернення: 28.10.2020).

34. Про затвердження договорів оренди: Наказ, Договір, Форма типового документа від 23 серпня 2000 р. № 1774. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0930-00#n15> (дата звернення: 01.10.2020).

35. Про затвердження методики оцінки майна : Постанова Кабінету Міністрів України; Методика, Перелік, Форма типового документа, Висновок, Акт, Опис від 10.12.2003 № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.09.2020).

36. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України; Порядок від 22.02.2012 № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 25.10.2020).

37. Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди : Наказ, Порядок, Акт від 07.08.1997 № 847. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0446-97#Text> (дата звернення: 31.10.2020).

38. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-primirnih-dogo-a820> (дата звернення: 01.10.2020).

39. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03 жовтня 2019 р. №157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-IX#Text> (дата звернення: 29.09.2020).

40. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квітня 1992 р. №2269-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення: 01.10.2020).

41. Про особливості оренди об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності : Закон України від 08.07.2011 № 3687-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3687-17#Text> (дата звернення: 25.10.2020).

42. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 30.09.2020).

43. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України стосовно удосконалення державної політики управління та приватизації об'єктів державної і комунальної власності, а також інституційних засад діяльності Фонду державного майна України» (доопрацьований, з новою назвою). Фонд державного майна України : веб-сайт. URL: <http://www.spfu.gov.ua/documents/4929.html> (дата звернення: 25.10.2020).

44. Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про Примірні договори оренди державного майна». Фонд державного майна України : веб-сайт. URL: <http://www.spfu.gov.ua/documents/4877.html> (дата звернення: 01.10.2020).

45. Рішення Господарського суду Дніпропетровської області: Рішення іменем України від 23.04.2019 у справі № 904/5516/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81480188> (дата звернення: 15.10.2020).

46. Рішення Господарського суду Івано-Франківської області: Рішення іменем України від 29.03.2019 у справі № 909/851/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81037819> (дата звернення: 15.10.2020).

47. Рішення Господарського суду міста Києва: Рішення іменем України від 18.02.2019 у справі № 910/14178/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80051858> (дата звернення: 20.10.2020).

48. Рішення Господарського суду Сумської області: Рішення іменем України від 23 листопада 2009 року у справі №5/277-09. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/6842322> (дата звернення: 31.10.2020).

49. Рішення Господарського суду Херсонської області: Рішення іменем України від 10 серпня 2020 року у справі № 923/570/20. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90865926> (дата звернення: 31.10.2020).

50. Сухоставець І. В. Про окремі аспекти припинення договору оренди державного майна. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія : Юридичні науки. 2015. Вип. 4(1). С. 150-154. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhdu\\_jur\\_2015\\_4%281%29\\_\\_37](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhdu_jur_2015_4%281%29__37) (дата звернення: 21.10.2020).

51. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Договір, Форма типового документа від 23 серпня 2000 р. № 1774. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0931-00> (дата звернення: 01.10.2020).

52. Тлумачення, значення слова «припиняти». Словник української мови. Академічний тлумачний словник : веб-сайт. URL: <http://sum.in.ua/s/prypynjaty> (дата звернення 12.10.2020).

53. Тлумачення, значення слова «розривати». Словник української мови. Академічний тлумачний словник : веб-сайт. URL: <http://sum.in.ua/s/rozryvaty> (дата звернення 12.10.2020).

54. Триває обговорення Порядку передачі в оренду державного та комунального майна. Міністерство розвитку, економіки, торгівлі та сільського господарства України : веб-сайт. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=88123d3a-62a5-4bed-9746-f56c98994050&title=TrivaObgovorenniaPoriadkuPeredachiVOrenduDerzhavnogoTaKomunalnogoMaina> (дата звернення: 29.09.2020).

55. Труфанова Ю. В. Окремі питання припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи в процесі банкрутства. Актуальні проблеми правознавства. 2018. Вип. 2. С. 103-107.

56. Труфанова Ю. В. Підстави припинення договору: теоретико-практичні особливості. Актуальні проблеми правознавства. 2019. Вип. 1. С. 102-106.

57. Труфанова Ю. В., Баженов М. І. Правові підстави розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймача. Актуальні проблеми правознавства. 2019. Вип. 4. С. 200-205.

58. Труфанова Ю. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 8. С. 13-16.

59. Труфанова Ю.В. Окремі питання розірвання договору оренди (найму) майна. Актуальні проблеми правознавства. Вип. 2. 2017. С. 83-85.

60. Труфанова Ю.В. Правові підстави розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймодавця. Актуальні проблеми правознавства. Вип. 2 (18). 2019 р. С. 138-143.

61. Фонд держмайна презентує Топ – 10 найважливіших змін щодо оренди державного та комунального майна. Фонд державного майна України : веб-сайт. URL: [http://www.spfu.gov.ua/ua/news/fond-derzhmajna-prezentue-top---10-najvazhlivishih-zmin-schodo-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna-6247.html?fbclid=IwAR2LvInCXitLWMHscfXYryrkCnHaE8qHy0U2\\_LA1SLjLcQdNxasJLoZtRp4](http://www.spfu.gov.ua/ua/news/fond-derzhmajna-prezentue-top---10-najvazhlivishih-zmin-schodo-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna-6247.html?fbclid=IwAR2LvInCXitLWMHscfXYryrkCnHaE8qHy0U2_LA1SLjLcQdNxasJLoZtRp4) (дата звернення: 01.10.2020).

62. Цивільний кодекс України: Закон, Кодекс від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 29.09.2020).

63. Цивільний кодекс України: Наук.практ. коментар пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування. За ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Харків. 2013. 670 с.

64. Шлюндт Н. Ю. Изменение и расторжение договора аренды : дис. ... на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Краснодар. 2005. 248 с.

## Додаток А.

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
 постановою Кабінету Міністрів України  
 від 12 серпня 2020 р. № 820

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР**  
 оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного  
 майна, що належить до державної власності

І. Змінювані умови договору (далі — Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) особи, що підписала договір	Посада особи, що підписала договір	Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо)
3.1.	Орендодавець						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2.2	Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря, на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність <sup>1</sup>						
3.3	Балансоутримувач						
3.3.1	Адреса електронної пошти Балансоутримувача, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі — Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди — нерухоме майно						
або							
4.1	Інформація про об'єкт оренди — індивідуально						

	визначене майно	
4.2	Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі — Порядок), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку)	
4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	дата та номер договору сторони договору
4.6	Витрати Балансоутримувача/колишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	(А) аукціон (Б) без аукціону (В) продовження – за результатами проведення аукціону (Г) продовження – без проведення аукціону	
	Виписати необхідне:	
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Г) — продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який проводиться _____	
6	Вартість Майна (залишити одне з трьох формулювань пункту 6.1)	
6.1 (1)	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-ІХ “Про оренду державного і комунального майна” (Відомості Верховної Ради України, 2020 р., № 4, ст. 25) (далі — Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____

6.1.1	Оцінювач		дата оцінки “ __ ” _____ 20__р.  дата затвердження висновку про вартість Майна “ __ ” _____ 20__р.
6.1.2	Рецензент		дата рецензії “ __ ” _____ 20__р.
або			
6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (далі-Перелік другого типу) “ __ ” _____ 20__р. (вказати дату)
або			
6.1 (3)	Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станом на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу _____ (вказати дату)
6.2	Страхова вартість (залишити одне з двох формулювань пункту 6.2.1)		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			
6.2.1 (2)	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку (застосовується, якщо ринкова вартість Майна не визначалась)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
6.3	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень) _____	

7	Цільове призначення Майна (залишити одне із чотирьох формулювань пункту 7.1)
7.1 (1)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов)
або	
7.1 (2)	Майно може бути використане за цільовим призначенням на розсуд Орендаря, за винятком таких цільових призначень*  7.1.1 _____ 7.1.2 _____ 7.1.3 _____ 7.1.4 _____ 7.1.5 _____  (вказати не більше п'яти груп цільових призначень, визначених додатком 3 до Порядку)  _____  (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно)
або	
7.1 (3)	Для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності* (зазначається тип закладу або профіль, за яким може бути використано Майно)  _____  (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні, але об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, крім випадків, передбачених підпунктом 7.1.1 або 7.1.2)
або	
7.1.1 (3)	Майно може бути використане Орендарем з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 29 Порядку, і які є пов'язаними із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу* (вказати конкретну послугу, яку надаватиме Орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу) _____  (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке майно поширюється виняток, передбачений абзацом восьмим пункту 29 Порядку)
7.1.2 (3)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (може бути використане за будь-яким цільовим призначенням), якщо Майно (обрати одне з трьох):  (а) перебуває в аварійному стані або (б) не використовується у діяльності закладу протягом більш як три роки або (в) не використовується у діяльності закладу протягом більш як п'ять років:  _____/_____  (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке Майно поширюється виняток, передбачений абзацом десятим пункту 29 Порядку)

або			
7.1 (4)	_____*		
(зазначається цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону)			
(*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону)			
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)		
9	Орендна плата та інші платежі (залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)		
9.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону _____
або			
9.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України (далі — Методика)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата визначення ринкової вартості майна “__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, “__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (4)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата оцінки ринкової вартості майна “__” ____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	

10	Розмір авансового внеску орендної плати (залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 10.1)	
10.1 (1)	2 (дві) місячні орендні плати, якщо цей договір є договором типу 5.1(А), 5.1(Б), 5.1(Г), а також 5.1(В), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____*  *якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк оренди
або		
10.1 (2)	6 (шість) місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей договір є договором типу 5.1(В) —	сума, гривень, без податку на додану вартість _____

	Продовження за результатами проведення аукціону — і при цьому переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	
11	Сума забезпечувального депозиту	2 (дві) місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір сума, гривень, без податку на додану вартість _____  якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір забезпечувального депозиту становить суму орендної плати за п'ять календарних днів оренди, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж 20 відсотків розміру мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір: сума, гривень, без податку на додану вартість _____.
12	Строк договору (залишити одне із трьох формулювань пункту 12.1)	
12.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором	
або <sup>2</sup>		
12.1 (2)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 цього договору	підстава: рішення про включення об'єкта оренди або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить об'єкт оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації дата “__” _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення _____
або <sup>3</sup>		
12.1 (3)	Цей договір діє до “__” _____ 20__ р. включно	

13	Згода на суборенду <sup>4</sup>	Орендодавець _____ згоду на передачу майна в ( надав/не надав ) суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду		
14	Додаткові умови оренди	(вказати усі додаткові умови)		
		встановлені рішенням уповноваженого органу відповідно до рішення такого органу уповноважений орган дата і номер рішення уповноваженого органу		
15	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Балансоутримувача	державного бюджету	Орендодавця
16	Співвідношення розподілу орендної плати станом на дату укладення договору	Балансоутримувачу ___ відсотків суми орендної плати	державному бюджету ___ відсотків суми орендної плати	
17 <sup>5</sup>	Дата заяви Орендаря про продовження договору оренди, поданої Орендодавцю: “ ___ ” _____ 20__р.	дата і вихідний номер довідки Балансоутримувача, передбаченої частиною шостою статті 18 Закону “ ___ ” _____ 20__р. № _____		дата і номер рішення (наказу) Орендодавця про продовження договору оренди “ ___ ” _____ 20__р. № _____

<sup>1</sup> Зазначена інформація вказується про орендарів — громадські організації (об'єднання), які отримали право на укладення договору без проведення аукціону.

<sup>2</sup> Формулювання пункту 12.1(2) застосовується у разі, коли станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

<sup>3</sup> Формулювання пункту 12.1(3) застосовується до договорів типу 5.1(Г) — продовження договору без проведення аукціону. У такому разі дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди.

<sup>4</sup> Пункт заповнюється, якщо цей договір є договором типу 5(А) або 5(В) і майно за цим договором передається за результатами проведення аукціону.

<sup>5</sup> Пункт 17 Умов заповнюється лише для договорів типу 5.1(Г) — продовження договору без проведення аукціону.

## II. Незмінювані умови договору

### Предмет договору

1.1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно з пунктом 7 Умов.

### Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Балансоутримувачем одночасно з підписанням цього договору.

Або\*:

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.

\*Альтернативне формулювання другого речення пункту 2.1 цього договору застосовується, якщо договір є договором, який укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону.

Акт приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 6.2 Умов.

### Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Балансоутримувачем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):

3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону, то:

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акта приймання-передачі минуло більш як один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць;

орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 16 Умов (або в іншому співвідношенні, визначеному законодавством), щомісяця:

до 15 числа поточного місяця оренди — для орендарів, які отримали майно в оренду за результатами аукціону (договори типу 5(А) і 5(В));

до 15 числа, що настає за поточним місяцем оренди, — для орендарів, які отримали майно в оренду без аукціону (договори типу 5(Б) і 5(Г)); і

до 5 числа, що настає за поточним місяцем оренди, — у випадку, передбаченому пунктом 182 Порядку.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Балансоутримувач виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача, і частини орендної плати, яка сплачується до державного бюджету. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати. Балансоутримувач надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу. Протягом п'яти робочих днів після закінчення поточного місяця оренди Балансоутримувач передає Орендарю акт виконаних робіт на надання орендних послуг разом із

податковою накладною за умови реєстрації Орендаря платником податку на додану вартість.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. Якщо цей договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договір типу 5.1(Б)), то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є рішення, прийняте відповідно до пункту 121 Порядку.

Якщо цей договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1(Г) Умов), то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця, прийняте відповідно до пункту 141 Порядку.

3.7. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договори типу 5.1(Б) та 5.1(Г) Умов), розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом будь-якого строку після набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладення сторонами додаткової угоди до цього договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього договору.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем (в частині, належній державному бюджету) та/або Балансоутримувачем (в частині, належній Балансоутримувачу). Орендодавець і Балансоутримувач можуть за домовленістю звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими у Орендаря є заборгованість, в інтересах відповідної сторони цього договору. Сторона, в інтересах якої подається позов, може компенсувати іншій стороні судові і інші витрати, пов'язані з поданням позову.

3.9. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету або Балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акта приймання-передачі Майна.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахувавши пеню та неустойку (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

#### Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, — то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Балансоутримувачу платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

Балансоутримувач складає акт повернення з оренди орендованого Майна у трьох оригінальних примірниках і надає підписані Балансоутримувачем примірники Орендарю.

Орендар зобов'язаний:

підписати три примірники акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Балансоутримувача і одночасно повернути Балансоутримувачу два примірники підписаних Орендарем актів разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

Не пізніше ніж на четвертий робочий день після припинення договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендодавцю примірник підписаного акта повернення з оренди орендованого Майна або письмово повідомити Орендодавцю про відмову Орендаря від підписання акта та/або створення перешкод Орендарем у доступі до орендованого Майна з метою його огляду, та/або про неповернення підписаних Орендарем примірників акта.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Балансоутримувача примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до державного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю до або в день підписання цього договору Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

Якщо цей договір є договором типу 5.1 (В) або 5.1 (Г) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що продовжується, і сумою, визначеною у пункті 11 Умов. Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:

договір, що продовжується, не передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або

цей договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (договір типу 5.1(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша, ніж Орендар Майна, станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання від Балансоутримувача примірника акта повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень Балансоутримувача, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Балансоутримувача або Орендодавця.

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до державного бюджету, якщо:

Орендар відмовився від підписання акта повернення з оренди орендованого Майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Балансоутримувача або Орендодавця з метою складення такого акта;

Орендар не підписав в установлені строки договір оренди Майна за результатами проведення аукціону на продовження цього договору оренди, в якому Орендар оголошений переможцем.

4.8. Орендодавець не пізніше ніж протягом п'ятого робочого дня з моменту отримання від Балансоутримувача примірника акта повернення з оренди орендованого Майна із зауваженнями (або за наявності зауважень Орендодавця) зараховує забезпечувальний депозит в рахунок невиконаних зобов'язань Орендаря і перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря у такій черговості:

у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати пені (пункт 3.9 цього договору) (у такому разі відповідна сума забезпечувального депозиту розподіляється між державним бюджетом і Балансоутримувачем);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.4 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати частини орендної плати, яка відповідно до пункту 16 Умов підлягає сплаті до державного бюджету;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати частини орендної плати, яка відповідно до пункту 16 Умов підлягає сплаті Балансоутримувачу;

у п'яту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати Балансоутримувачу платежів за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому Майну;

у сьому чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати інших платежів за цим договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим договором.

Орендодавець повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення вирахувань, передбачених цим пунктом.

#### Поліпшення і ремонт орендованого майна

##### 5.1. Орендар має право:

за згодою Балансоутримувача проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

за згодою Орендодавця, наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Балансоутримувача і Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умови, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

5.3. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна у порядку та на умовах, встановлених Порядком.

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від переможця аукціону з приватизації Майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, — то право на зарахування в рахунок купівельної ціни суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку та на умовах, встановлених Законом України від 18 січня 2018 р. № 2269-VIII “Про приватизацію державного і комунального майна” (Відомості Верховної Ради України, 2018 р., № 12, ст. 68) (далі — Закон про приватизацію).

#### Режим використання орендованого Майна

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 7 Умов.

6.2. Орендар зобов'язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

##### 6.3. Орендар зобов'язаний:

відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Балансоутримувача;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Балансоутримувачу відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, — то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього договору Балансоутримувач зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю відповідно до примірного договору, затвердженого наказом Фонду державного майна, та/або

проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо стосовно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю:

підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору; або

подати Балансоутримувачу обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від Балансоутримувача відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Балансоутримувачу примірник договору.

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Балансоутримувача. Орендар зобов'язаний надати Балансоутримувачу копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.6. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Балансоутримувача за охоронним договором, який є додатком до цього договору.

У разі коли об'єкт оренди підлягає відповідно до закону екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності

вимогам законодавства і висувуються вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту:

“Протягом \_\_\_\_\_ Орендар зобов'язаний  
(період)

здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит.”.

Страховання об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Балансоутримувачу та Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат). Балансоутримувач має право зарахувати частину орендної плати, що підлягає сплаті на користь Балансоутримувача, в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

7.3 Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Балансоутримувачу/колишньому орендарю витрати, пов'язані із укладенням охоронного договору, якщо вони були понесені протягом календарного року до дати публікації оголошення про проведення аукціону про передачу майна в оренду у сумі, визначеній в пункті 4.6 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат).

### Суборенда

8.1. (1) Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (у тому числі в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду, про що зазначається у пункті 13 Умов. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності).

Або\*:

8.1. (2) Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

\*Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо орендар отримав Майно в оренду без проведення аукціону або якщо одночасно виконуються такі умови: договір є договором типу 5.1 (Г) — договір, що продовжується без проведення аукціону, і договір, що продовжується, не передбачав право Орендаря на суборенду.

Або\*\*:

8.1. (3) Орендар має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця.

\*\*Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо одночасно виконуються такі умови:

договір є договором типу 5.1 (Г) — договір, що продовжується без проведення аукціону;

договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.

8.2. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.3. Орендар протягом трьох робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

#### Запевнення сторін

9.1. Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначене в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акта приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в акті приймання-передачі;

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку), посилення на яке зазначене у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Балансоутримувач (власник або уповноважений ним орган (особа) уклав охоронний договір стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Балансоутримувачем (власником або уповноваженим ним органом (особою)) копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина.

9.3. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

9.5. Одночасно або до укладення цього договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

#### Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов, за умови, що посилання на такі додаткові умови оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 Умов).

#### Відповідальність і вирішення спорів за договором

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

11.3. Спори, які виникають за цим договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

#### Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. (1) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

Або\*:

12.1. (2) Цей договір укладено на строк, визначений у частині другій пункту 12 Умов, але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Майно (єдиний майновий комплекс, до складу якого входить Майно) до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону про приватизацію. Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною третьою статті 21 Закону про приватизацію, або посилання на таке повідомлення в електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Майна (державного підприємства, на балансі якого перебуває Майно), укладеного в результаті проведення аукціону, або посилання на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення відповідно інформаційного повідомлення і договору в електронній торговій системі, інформацію з

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на Майно або на єдиний майновий комплекс державного підприємства, на балансі якого перебуває Майно.

\*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

12.2. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.7 цього договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

12.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди — якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

Орендар має переважне право на продовження цього договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

12.5. Якщо інше не передбачено цим договором, перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цим договором, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

#### 12.6. Договір припиняється:

12.6.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другого частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);

12.6.1.2. якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, сьомим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону,

надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

після закінчення двох місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

з дати набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або

з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 (1) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Балансоутримувач повинен скласти акт та повідомити Орендодавцю.

Або\*:

12.6.3 (2) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акта приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 15-й робочий день після припинення договору з попереднім орендарем, якщо протягом встановленого цим договором строку акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Балансоутримувач повинен скласти акт і повідомити Орендодавцю.

\*Альтернативне формулювання пункту 12.6.3 застосовується, якщо договір є договором, який укладається із переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(В) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна, станом на дату оголошення аукціону.

12.6.4. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

12.6.6. за згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

12.6.7. на вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

12.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

12.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах (3)7.1, (3)7.1.1 або (4)7.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті (2)7.1 Умов;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього договору і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.7.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.7.5. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 14 Умов;

12.7.7. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

12.7.8. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із

повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем або Балансоутримувачем Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

12.9.1. протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в акті приймання-передачі; або

12.9.2. протягом двох місяців після підписання акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Балансоутримувача укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акта приймання-передачі Майна).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю і Балансоутримувачу із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю і Балансоутримувачу вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум

орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю і Балансоутримувачу вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець або Балансоутримувач надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця та Балансоутримувача, передбачених абзацом другим цього пункту:

Балансоутримувач повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди;

Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акта повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, — власністю держави;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю/ Балансоутримувачу з моменту підписання Балансоутримувачем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

## Інше

13.1 Орендар письмово повідомляє іншим сторонам договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець або Балансоутримувач повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач

стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди державного майна (далі — акт про заміну сторони) за формою, що розробляється Фондом державного майна і оприлюднюється на його офіційному веб-сайті. Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем та в той же день надсилається іншим сторонам договору листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець або Балансоутримувач зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

13.4. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи — Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи — Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

13.5. Цей Договір укладено у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря, Орендодавця і Балансоутримувача.

Підписи сторін

Від Орендаря: \_\_\_\_\_

Від Орендодавця: \_\_\_\_\_

Від Балансоутримувача: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_