

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Лебедик Г.В.

Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка

У статті проаналізовано законодавчу та нормативно-правову базу, яка регулює орендні відносини. Розглянуто фактори, що визначають особливості укладання, виконання та розірвання договорів оренди.

Legislative and normative-legal base, which adjusts of the lease relations, has been analyzed in this article. The factors, which define the particularities of the conclusion, performances and liquidations of cajolery of the lease has been also considered.

Постановка проблеми. При здійсненні підприємницької діяльності виникають різні стосунки з діловими партнерами, різновидом яких є орендні відносини, які набули значного поширення, оскільки їх вважають непоганим способом інвестування капіталу. Відносини між суб'єктами оренди регулюються нормативно-правовими актами та укладеними відповідно до них договорами. Однак, законодавство про оренду та лізинг залишається недосконалим – як із суто правових, так і економічних міркувань.

Аналіз останніх досліджень. Теоретичні та практичні аспекти особливостей укладання договорів оренди розглядалися у працях вітчизняних і зарубіжних авторів, серед яких: Семенченко Ж.А., Авер'янова Є., Василенко А., Усенко Я. та інших. В своїх роботах вони досліджують і відображають особливості укладання договорів за різних об'єктів оренди.

Постановка завдання. Метою даного дослідження є аналіз законодавчих

та підзаконних – нормативних актів, які регулюють орендні відносини.

Визначення факторів, що визначають особливості укладання, виконання та розірвання договорів оренди.

Основна частина. Орендні відносини регламентують Цивільний кодекс (ЦК), Господарський кодекс(ГК), Закон про оренду, Закони № 185, № 1076 та № 3065. Але саме ЦКУ закладає підґрунтя всіх майнових відносин, а отже, й орендних.

Крім того, треба враховувати об'єкти оренди, що обумовлює застосування того чи іншого закону. Так, зрозуміло, що коли йдеться про оренду житлових приміщень, то крім ЦКУ, застосовують ще й ЖКУ. Якщо про оренду земельної ділянки – ЗКУ і Закон про оренду землі, а коли про державне або комунальне майно - Закон про оренду держмайна. У великій групі документів, що регулюють передачу майна в оренду, виокремлю перш за все Методику № 629 та Методику № 786. Сюди ж віднесу Наказ ФДМУ № 2975, яким затверджено перелік документів, що подаються орендарем орендодавцеві для укладення договору оренди майна, а також Наказ ФДМУ № 1774 - ним затверджено типові договори оренди державного майна.

База солідна, втім вона потребує вдосконалення. Вважаю, що в цьому напрямку слід вирішити, - це усунути неузгодженість між нормами Господарського кодексу та Закону про оренду. А саме в частині визначення орендодавців різних видів державного майна та можливості викупу орендованого майна. Та й сам Закон про оренду, через недостатню конкретизацію, містить надто широкі обмеження щодо об'єктів оренди. Це також стосується рівня орендної плати за цілісні майнові

комплекси підприємств та їх структурних підрозділів. До того ж цей документ вимагає редакційних уточнень. У ньому немає механізму визначення ринкової орендної плати. Приведення у відповідність до нових вимог Цивільного кодексу і Закону про оренду потребують типові договори. Зокрема щодо нових істотних умов договору та державної реєстрації договорів оренди будівель, споруд.

Уряд працює над удосконаленням законодавства про оренду. Розроблений законопроект, що передбачає внесення змін до Закону про оренду. Одним із останніх документів, який усунув прогалини в нормативній базі оренди, є затверджений наказом ФДМУ від 03.10.06 р. № 1523 Порядок надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого держмайна.

Оренда нерухомого майна - чи не найбільш розповсюджений вид орендних відносин. Сюди відноситься оренда землі, будівель, інших капітальних споруд або їх окремих частин. Саме на оренді цих нерухомих об'єктів хочеться зупинитися.

Оренда нерухомості оформляється відповідним договором. Сторонами договору виступають орендодавець (власник) — особа, яка здає в оренду майно, і орендар — особа, яка використовує майно.

Держпідприємства мають право здавати в оренду індивідуально визначене і нерухоме майно загальною площею не більше 200 м² на одне підприємство, а з дозволу державних органів - площею більше 200 м².

При оренді державного та комунального майна вимоги до орендарів специфічні. Так, переважне право взяти в оренду ЦМК має трудовий колектив.

Договір оренди нерухомого майна згідно зі ст. 811 ЦКУ укладається письмово, а

якщо строк договору становить 3 роки та більше, то він підлягає нотаріальному засвідченню, а також державній реєстрації (ст. ст. 793, 794 ЦКУ). Реєстрація здійснюється нотаріусом при посвідченні договору шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру правочинів згідно з Тимчасовим порядком № 671.

Перебіг строку дії договору оренди нерухомості згідно зі ст. 795 ЦК починається з моменту передачі такої нерухомості у користування за актом, якщо інше не встановлено договором; спливає строк у момент повернення нерухомості орендодавцю, і цей факт також оформляється актом.

При укладанні договору необхідно перевірити наявність обтяжень щодо майна. Передача в оренду майна, яке перебуває у заставі, без дозволу заставодержателя не допускається (ч. 2 ст. 586 ЦК). Якщо ж заставлене майно буде-таки передане в оренду без дозволу, це може потягти за собою визнання з ініціативи заставодержателя договору оренди недійсним.

Основна відмінність договору оренди держкоммайна від договору звичайної оренди — розширений список **істотних умов**. Договір оренди вважатимуть оформленим лише з моменту досягнення згоди щодо всіх його істотних умов і підпису обома сторонами.

Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону про оренду договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди конкретного майна. Типові договори оренди майна, що належить АРК або перебуває в комунальній власності затверджує відповідно, Верховна Рада АРК та органи місцевого самоврядування, типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує ФДМУ.

Однак, якими б не були затверджені на сьогодні форми Типових договорів, слід потурбуватися, аби договір, що укладається, містив усі передбачені Законом про оренду істотні умови.

У ч. 2 ст. 153 ЦКУ говориться: істотні — це ті умови договору, що визнані законом:

- згідно з ЦКУ істотною є умова про предмет договору;
- відповідно до ГКУ у будь-якому договорі повинно бути, як мінімум, три істотні умови - предмет, ціна і строк дії договору (ч. 3 ст. 180);
- ст. 284 ГКУ до істотних умов договору оренди відносить: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням його індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.
- згідно зі ст. 10 Закону про оренду держмайна таких умов одинадцять. Крім шести названих вище, щей: виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок контролю орендодавцем стану об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Поза всяким сумнівом впадає у вічі різний законодавчий підхід до визначення істотних умов, їх невиправдано велика кількість у законах на відміну від ЦКУ. Це призводить до проблем на практиці.

Поряд з умовами, наведеними у табл. 1, у договорі оренди доцільно відобразити досягнуті сторонами домовленості щодо витрат на комунальні послуги. Законодавством ці питання не врегульовані, окрім відносин оренди державного майна (відповідно до п.3 Методики №786 до складу плати за оренду

індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які зобов'язується надавати орендодавець, а отже, ці суми сплачуються орендарем окремо).

Назва умови	Пояснення
Істотні умови договору оренди	
Об'єкт оренди	У відповідному розділі договору можливе посилання на додатки, у яких наведено опис приміщень, а також на технічний паспорт приміщення
Вартість об'єкта оренди	Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю. Вартість об'єкта оренди вказується з урахуванням її індексації. Погодження сторонами вартості об'єкта оренди та, у разі необхідності, окремих його складових потрібне на випадок знищення чи пошкодження майна. У такому разі легше буде довести розмір завданих збитків
Строк дії договору	Він же — строк оренди, але у відповідному розділі договору слід все ж таки зазначити, що строк дії договору спливає після закінчення строку оренди. У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору цей договір вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були ним передбачені (ч. 4 ст. 284 ГК)
Ціна договору	Ціна договору визначається розміром орендної плати, а точніше — загальною сумою орендної плати, що має бути перерахована орендодавцю протягом строку оренди. Якщо договір передбачає надання орендодавцем певних послуг орендарю, які оцінені в грошовому виразі, вартість таких послуг також включатиметься в ціну договору. Ціна договору визначається виключно на розсуд сторін, крім оренди державного та комунального майна, із дотриманням у необхідних випадках вимог про звичайні ціни. Розмір орендної плати встановлюється з урахуванням її індексації
Порядок використання	Формулювання відповідної умови договору див. у прикладі договору оренди нерухомості (у додатку до цієї консультації).
Відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу	Якщо в договорі відносини стосовно відновлення та ремонту не врегульовані, застосовується загальне правило, викладене у ст. 776 ЦК: поточний ремонт проводиться орендарем за його рахунок, а капітальний — орендодавцем за його рахунок
Інші бажані умови	
Строки внесення орендної плати	Якщо періодичність орендних платежів не визначена, то в силу дії ч. 5 ст. 762 ЦК вони вносяться щомісячно
Відповідальність за порушення договірних зобов'язань	Зокрема, сплата неустойки за порушення строків внесення орендної плати та порушення строку повернення об'єкта оренди
Обов'язки щодо страхування	Ці обов'язки може бути покладено як на орендаря, так і на орендодавця

У табл.1 наведено істотні умови договору оренди нерухомості (згідно зі ст. 284 ГК)

Договір оренди, як впливає з його визначення, є відплатним. Якщо громадянин або підприємство бажають передати або отримати майно у безоплатне користування, це варто оформити договором позички.

Зі змісту ст. 796 ЦК випливає, що при укладенні договору оренди нерухомості право користування земельною ділянкою переходить до орендаря автоматично, навіть якщо орендодавець і не має статусу власника земельної ділянки. Але ця норма суперечить змісту ст. 125 ЗК. Остання передбачає, що для виникнення права на користування земельною ділянкою необхідна додаткова правова підстава: відповідний договір оренди, за яким право на землю передається орендарю. Причому виникає це право тільки після державної реєстрації зазначеного договору оренди. Таким чином, при передачі в оренду нерухомого майна право на земельну ділянку до орендаря не переходить. Передача таких прав оформляється окремим договором.

На практиці іноді трапляється, що майно, передане в оренду, згодом відчужується орендодавцем іншій особі, що тягне за собою зміну власника цього майна. За цих умов договір продовжує діяти, окрім випадків, коли у договорі сторонами передбачено умову про його припинення в разі зміни власника майна.

Чинне законодавство містить декілька важливих правил, що стосуються суборенди.

1. Заборонено передавати в суборенду ЦМК (ч. 1 ст. 22 Закону про оренду, ч. 2 ст. 288 ГКУ).
2. Окреме індивідуально визначене майно (у т. ч. нерухомість) орендар вправі передати в суборенду, якщо інше не зафіксовано в договорі (ч. 2 ст. 22 Закону про оренду, ч. 1 ст. 288 ГКУ). Відповідно до п. 6.3 Типового договору оренди держмайна орендар має право здавати майно в суборенду, тільки якщо орендодавець не проти, та й п. 18 Методики № 786, що обумовлює розмір суборендної плати, наполягає, що її потрібно узгоджувати з орендодавцем.

3.Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди (ч. 2 ст. 22 Закону про оренду).

4. Згідно з ч. 3 ст. 22 Закону про оренду плата за суборенду, яку одержує орендар, не повинна перевищувати орендну плату орендаря. Водночас п. 18 Методики № 786 дещо інакше підходить до даного питання. У принципі, плату за суборенду обчислюють так само, як і вартість оренди цього майна. Проте якщо плата за суборенду перевищить вже існуючу орендну плату, перший орендар буде змушений віддати різницю в бюджет, а з другого місяця суборенди необхідно коригувати на індекс інфляції за поточний місяць. Незважаючи на те, що плату за суборенду одержує перший орендар, контроль за додатковими орендними доходами покладено на орендодавця держмайна. Якщо при суборенді цільове призначення майна зміниться, орендну плату за основним орендним договором потрібно переглядати.

На практиці дуже часто виникає потреба в пролонгації - продовженні строку договору оренди. Пролонгація передбачає внесення змін до договору, що оформляється додатковою угодою.

При пролонгації договору, у разі якщо сукупний строк його дії становитиме один рік чи більше, одна зі сторін чи інша зацікавлена особа, можливо, посилатиметься на порушення вимог щодо нотаріального посвідчення договору. Щоб уникнути таких проблем і продовжити орендні відносини, замість підписання додаткової угоди про пролонгацію можна підписати угоду про розірвання договору та укласти новий договір оренди тією ж датою, не забуваючи при цьому оформити акти повернення та приймання-передачі об'єкта оренди.

Основні первинні документи, що відображають відносини оренди, -договір

оренди, акт приймання-передачі об'єкта оренди, а також сторони можуть домовитися про виставлення орендодавцем рахунків на здійснення орендних платежів.

У ст. 777 ЦКУ і ч. 1 ст. 285 ГКУ передбачено переважне право орендаря на продовження користування орендованим майном. При цьому ЦКУ, на відміну від ГКУ, висуває певні умови та порядок для здійснення цього переважного права.

Орендар може, *по-перше*, претендувати на продовження договору оренди лише в тому випадку, якщо він належним чином виконував свої обов'язки. *По-друге*, він має переважне право, порівняно з іншими особами, які претендують на укладення договору оренди.

По-третьє, якщо майно, що перебуває в оренді, власник більше в оренду не здаватиме, то про переважне право орендаря не йдеться, оскільки в нього ні перед ким немає переваги. Якщо власник майна, не бажаючи продовжувати відносини з орендарем, заявив про те, що це майно він більше в оренду не здаватиме, а через якийсь час здав його в оренду іншому орендарю, то перший орендар може захистити своє переважне право.

По-четверте, якщо орендар хоче скористатися своїм переважним правом, він зобов'язаний поінформувати про це орендодавця на підставі ч. 2 ст. 777 ЦКУ.

По-п'яте, на новий строк договірні відносини між тими самими особами можна продовжити на інших умовах.

Відкриємо ч. 7 ст. 9 Закону про оренду: якщо об'єкт оренди — ЦМК (його структурні підрозділи) або нерухомість, а заяв від юр- і фізосіб — більше двох, орендаря виявить конкурс. Порядок проведення конкурсу встановлюють:

— ФДМУ — для об'єктів, що перебувають у держвласності;

— органи, визначені Верховною Радою АРК, — для об'єктів, що належать АРК;

— органи місцевого самоврядування — для об'єктів комунальної власності.

Так, ФДМУ був розроблений Порядок № 2149. Уданому випадку ключовими умовами конкурсу будуть: розмір орендної плати; ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням; дотримання вимог експлуатації об'єкта. Також можуть бути додаткові вимоги, що залежать від специфіки об'єкта (наприклад, проведення якихось ремонтних робіт; виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону; створення нових робочих місць тощо).

Положення Закону про оренду дублює і Закон про оцінку. Його ст. 7 вимагає оцінювати держ-коммайно при здаванні його в оренду. І для державних, і для комунальних об'єктів підхід в оцінці єдиний — за правилами, описаними у Методиці № 629. Дивлячись на те, яке майно передають в оренду влаштовує оцінку майна.

ЦМК і його структурні підрозділи - оцінює комісія, створена ФДМУ або органами, уповноваженими управляти комунальним майном. При оцінці здійснюють обов'язкову інвентаризацію всіх об'єктів ЦМК, під час якої згідно з п. 9 Методики № 629 має відбутися аудиторська перевірка стану бухгалтерської звітності, обліку та первинних документів.

Оцінку нерухомого майна проводитиме професійний оцінювач.

Методика № 629 містить такі правила. Якщо йдеться про об'єкт площею понад 200 кв. м, звіт про незалежну оцінку розглядає і рецензує орендодавець таких об'єктів. Якщо в об'єкта площа менше, висновок про вартість майна затверджує орган, уповноважений управляти майном підприємства-балансоутримувача.

Індивідуально визначене майно - оцінює комісія, створена органом, уповноваженим управляти майном підприємства-балансоутримувача. Підстава— бухгалтерські дані з урахуванням усіх передбачених законодавством переоцінок і дооцінок. Результат самооцінки майна оформлюють актом оцінки, складеним за формою із додатка 2 до Методики № 629.

Суму орендної плати за держкоммайно зазначають у договорі. Однак, на відміну від оренди майна інших форм власності, її розмір регламентує законодавство, і здебільшого її неможливо узгодити на власний розсуд сторін договору. Всі нюанси визначення орендної плати для держмайна викладені у ст. 19 Закону про оренду і Методику № 786.

Загальний порядок такий. Спочатку знаходять суму річної орендної плати. Потім встановлюють розмір орендної плати за перший місяць оренди, що фіксують у договорі. І, відштовхуючись від неї, розраховують орендну плату за наступні місяці оренди (п. 4 Методики № 286). Розмір орендної плати за кожний наступний місяць підлягає індексації, і обчислюють його за допомогою коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць (п. 13 Методики № 786). Всі розрахункові суми за наведеними у Методиці № 786 формулами не включають в себе ПДВ.

Розміри орендних ставок встановлені в додатку 1 та 2 до Методики № 786 і залежать від сфери діяльності ЦМК, що передається в оренду та від цільового призначення нерухомості. На окреме індивідуально визначене майно розмір річної орендної плати сторони встановлюють самостійно, але її сума має бути більше 10% вартості орендованого майна.

Законом про оренду визначено основні постулати ремонтних відносин між орендарем і орендодавцем майна. В цілому вимоги такі: поточний ремонт майна, за узгодженням з орендодавцем, за рахунок власних коштів проводиться орендарем, а капітальний – орендодавцем (балансоутримувачем), якщо інше не передбачено договором оренди. Це важливо з декількох причин.

По-перше, проведення не узгоджених з орендодавцем поліпшень податкове

законодавство не схвалює (тобто в орендаря не виникають при цьому валові витрати).

По-друге, факт одержання/неодержання згоди на поліпшення прямо впливає на повернення таких поліпшень і компенсацію їх вартості. Тут можливі три варіанти:

1. Орендар сам провів поліпшення, які надалі можна відокремити від об'єкта, не завдавши йому шкоди. Після закінчення строку договору орендар залишає їх собі (абз. 1 ч. 2 ст. 27 Закону про оренду).

2. Орендар виконав поліпшення, які не можливо відокремити від майна. При цьому орендодавець погодився на їх здійснення. У такій ситуації абз. 2 ч. 2 ст. 27 Закону про оренду зобов'язує орендодавця компенсувати орендарю зазначені витрати в межах збільшення у результаті цих поліпшень вартості орендованого майна.

3. Орендар самовільно провів невіддільні поліпшення, не отримавши дозволу від орендодавця. У цьому разі вартість проведених поліпшень при поверненні об'єкта оренди не компенсують (абз. 3 ч. 2 ст. 27 Закону про оренду), подібні поліпшення визнають власністю орендодавця.

За певних обставин договір оренди нерухомості може бути припинений до закінчення строку його дії. У ст. 291 ГК наведено перелік обставин, за яких договір оренди припиняється достроково:

- викуп (приватизація) об'єкта оренди;
- ліквідація суб'єкта господарювання - орендаря;
- загибель (знищення) об'єкта оренди.

Водночас Закон про оренду передбачає не настільки однозначну причину для розірвання договору (ч. 3 ст. 26): на вимогу однієї зі сторін його можна розірвати достроково за рішенням суду, коли сторони не виконують своїх зобов'язань, а також за

наявності інших підстав, визначених у законодавчих актах України. Як впливає із ч. 2 ст. 781 ЦК договір оренди припиняється й у випадку ліквідації орендодавця.

Реорганізація орендодавця чи орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди (ч. 3 ст. 284 ГК). Як правило, договір оренди може бути припинено достроково також шляхом його розірвання за згодою сторін.

У загальному правилі ч. 1 ст. 26 Закону про оренду говориться: одностороння відмова від договору оренди не припустима.

Висновки. З усього вище сказаного можна зазначити, що для оптимального врегулювання взаємовідносин між суб'єктами орендних відносин необхідно детально та чітко прописувати умови договору оренди. Це дозволить швидко та якісно вирішувати спірні питання, які можуть виникнути між ними. Законодавче удосконалення організаційно-майнових питань дозволить ефективно вирішувати спори між сторонами.

Література:

1. Цивільний кодекс України.
2. Господарський кодекс України.
3. Закон України «Про оренду державного і комунального майна» від 10.04.92 № 2269-ХІІ.
4. Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду державного майна, затверджена постановою КМУ від 04.10.95 № 786.
5. Методика оцінки об'єктів оренди, затверджена постановою КМУ від 10.08.95 № 629.
6. Василенко А. Правові особливості оренди державного та комунального майна.// Все про бухгалтерський облік.—2007.- №112.- с.7-14.
7. Усенко Я. Законодавство про оренду та лізинг.// Баланс.—2007.- №10.- с.9-12.