

**Шустерук З.С.,**

*ст. викладач Львівського державного аграрного університету*

## **ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**

*У статті розглянуто особливості законодавчого регулювання змісту договору оренди державного та комунального майна та висловлені пропозиції щодо внесення змін до чинного законодавства.*

*The particularities of legislative regulation of the contents of the lease agreement of state and public service real estate are considered and the offers for contributing the changes to acting legislation.*

**Постановка проблеми.** Державне та комунальне майно, з метою його ефективного використання, передається в оренду фізичним та юридичним особам. Оренда є довгостроковим джерелом надходження коштів до місцевих бюджетів. Привабливість оренди державного та комунального майна для орендарів, насамперед, пояснюється відносно невисоким розміром орендної плати за користування державним та комунальним нерухомим майном та можливістю подальшої приватизації такого майна. Майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем для здійснення як підприємницької (виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг, заняття торгівлею), так і іншої (задоволення лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних потреб тощо) діяльності.

Проте на практиці при укладенні договору оренди державного та комунального, через складність та заформалізованість процедури, укладення договору та колізії в правовому регулюванні між орендарем та орендодавцем нерідко виникають труднощі, тому досить актуальним є питання щодо визначення змісту договору оренди державного та комунального майна.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемними питаннями договору оренди державного та комунального майна займалися такі вчені-правознавці, як М.І. Брагінський, О.В. Дзера, О.С. Іюффе, В.В. Луць, О.А. Підпригора, Є.А. Суханов та інші. Господарсько-правовий аспект орендних відносин досліджували

С.О. Теньков, В.С. Щербина, Ю.О. Серебрякова. Проте на сьогодні недостатньо досліджений зміст договору оренди державного та комунального майна. Поряд з цим, аналіз істотних умов договору оренди державного та комунального майна викликає практичною необхідністю укладення таких договорів.

**Постановка завдання.** Завданням нашої статті є дослідження істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, аналіз нормативно-правових актів, які регулюють відносини у сфері укладення договору оренди державного та комунального майна, з'ясування недоліків правового регулювання вказаного питання, а також висловлення пропозицій щодо можливого законодавчого врегулювання проблемних питань у цій сфері.

**Виклад основного матеріалу.** Основними нормативно-правовими актами, які визначають зміст та порядок укладення договору оренди державного та комунального майна, є Господарський кодекс України та Закон України “Про оренду державного та комунального майна”.

Істотні умови договору оренди, тобто умови, які мають юридичне значення та впливають на формування і суть правовідносин, що випливають з договору, визначені законодавчо [8].

Статтею 284 Господарського кодексу України визначені такі істотні умови договору оренди: об'єкт оренди, термін, на який укладається договір оренди, орендна плата з урахуванням її індексації, порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу [1].

Відповідно до статті 10 Закону “Про оренду державного та комунального майна” (далі – Закон), істотними умовами договору оренди є об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації), термін, на який укладається договір оренди, орендна плата з урахуванням її індексації, порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення, виконання зобов'язань, відповідальність сторін, страхування орендарем взятого ним в оренду майна, обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна. Окрім цього, за згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови [2].

Проте серед науковців відсутня єдина позиція щодо того, чи складають істотні умови договору зміст договору. Так, на думку А.А. Пушкіна та Е.А. Суханова, змістом договору оренди є права та обов'язки сторін у зобов'язанні, що виникає з договору [5, 6]. Проте, на нашу думку, слід погодитись із думкою М.І. Брагінсь-

кого, В.В. Луця та Ю.О. Серебрякової стосовно того, що зміст договору складають умови, на яких укладається угода [4, 7, 8].

У юридичній літературі існує думка щодо необґрунтованості та обтяженості переліку істотних умов договору оренди, встановлених Законом. Тому доцільно розглянути істотні умови детальніше.

Статтею 180 Господарського кодексу України передбачено, що при укладенні договору сторони зобов'язані погодити предмет, ціну і термін дії договору. Тому не викликає сумніву доцільність закріплення у Законі таких істотних умов договору оренди, як об'єкт, орендна плата та термін договору оренди.

До переліку істотних умов договору оренди включений порядок використання амортизаційних відрахувань. Відповідно до статі 23 Закону, амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Вказане положення міститься у Типовому договорі оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 09.08.2007 № 1329 [3]. Варто погодитись із думкою деяких авторів про те, що визначення цієї істотної умови договору є недоцільним, оскільки імперативне визначення цих положень міститься у законодавстві, тому цю істотну умову доцільно виключити з переліку істотних умов [8].

Однією із істотних умов договору оренди є відновлення орендованого майна та умови його повернення. Законодавчо це поняття не визначене. Проте, на думку Ю.О. Серебрякової, під умовами відновлення законодавець має на увазі обов'язок проведення капітального й поточного ремонтів орендованого майна, обов'язку усунення пошкоджень речі, які трапилися з вини орендаря або форс-мажорних обставин. Забезпечення збереження орендованого майна, підтримання його в належному стані, проведення за згодою орендодавця заміни, реконструкції, розширення, технічного переозброєння орендованого майна, закріплені у Типовому договорі оренди як умови відновлення орендованого майна, обов'язок виконання яких покладено на орендаря, не може розглядатися як відновлення орендованого майна [8].

Враховуючи зазначене, положення Типового договору оренди доцільно привести у відповідність з правовим змістом процесу відновлення об'єкта оренди. Окрім цього, обґрунтованою є позиція деяких авторів стосовно зарахування до істотних умов договору оренди не відновлення орендованого майна, а визначення зобов'язаної особи, яка проводитиме капітальний та поточний ремонт [8].

Серед істотних умов договору оренди законодавець визначив виконання зобов'язань та забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо. Проте застосування до договору оренди нерухомого майна, як господарсько-правового договору, вказаних видів забезпечення виконання зобов'язань можливо і на підставі статті 199 Господарського кодексу, відповідно до якої, до відносин щодо забезпечення виконання зобов'язань учасників господарських відносин застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України [1].

Визначення законодавцем порядку здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди як істотної умови договору є доцільною, оскільки орендодавець залишається власником орендованого майна та повинен мати можливість здійснювати контроль за використанням його власності.

Важливим є закріплення серед переліку істотних умов договору оренди відповідальності сторін. Це зумовлено, насамперед, непоодинокими випадками неналежного виконання сторонами умов договору оренди державного та комунального майна.

Наступною істотною умовою договору оренди є страхування орендодавцем взятого ним в оренду майна. Пунктом 5.10 Типового договору оренди передбачено, що страховик зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом усього терміну оренди майно було застрахованим [3]. Вказана істотна умова підлягає доопрацюванню та уточненню. Зокрема, доцільно закріпити положення про те, щоб термін дії договору страхування відповідав терміну дії договору оренди, а страхова сума не була меншою за розмір вартості орендованого майна.

Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна також визначені істотною умовою договору оренди. Водночас пунктом 5.14 Типового договору на орендаря покладається обов'язок нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії, згідно із законодавством [3]. При цьому, у разі оренди лише частини приміщення, орендар не матиме змоги виконувати частину вказаних обов'язків. Тому доцільно більш детально регламентувати це питання в Типовому договорі шляхом визначення конкретних обов'язків сторін.

**Висновки.** Отже, закріплений у Законі перелік істотних умов договору оренди потребує перегляду. Доцільно виключити із вказаного переліку такі умови, як порядок використання

амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення, виконання зобов'язань та забезпечення виконання зобов'язань, оскільки ці питання врегульовані чинним законодавством. Поряд із цим, варто переглянути таку істотну умову, як страхування орендодавцем взятого ним в оренду майна в частині відповідності терміну дії договору страхування договору оренди, а також коригування розміру страхової суми. Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна, як істотну умову договору оренди доречно більш детально визначити у Типовому договорі оренди.

### Література

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р., № 436-IV// ВВР України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
2. Закон України “Про оренду державного та комунального майна” від 10.04.1992 р. № 2296-XII // ВВР України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
3. Наказ Фонду державного майна України “Про внесення змін до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності” від 09.08. 2008 р. № 1329) // Офіційний вісник України. – 2007. – № 65. – Ст. 2520.
4. Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договорное право: Кн.1. Общие положения. – М.: Статут, 2000. – 295 с.
5. Гражданское право Украины. Ч. 1. / Под. ред А.А. Пушкина, В.М. Самойленко. – Х.: Основа, 1996. – 440 с.
6. Гражданское право. – Т. 2 (полутом 1) / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: БЕК, 2002. – 704 с.
7. Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 560 с.
8. Серебрякова Ю.О. Зміст договору оренди державного та комунального майна // Форум права. – 2007. – № 3. – С. 224-230.