

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**«ПРАВОВІ ЗАСАДИ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО
МАЙНА»**

Студента 2 курсу, 5м групи,
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації «Комерційне
право»

Флінта Валерії Віталіївни

*підпис
студента*

Науковий керівник
канд. юрид. наук,
ст. викладач

Букатова Діана Миколаївна

*підпис
керівника*

Гарант освітньої програми
доктор юрид. наук,
доцент

Мазараки Наталія Анатоліївна

*підпис
керівника*

Київ 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ	
1.1. Поняття та загальна характеристика договору оренди нерухомого майна.....	5
1.2. Предмет договору оренди нерухомого майна.....	9
1.3. Умови укладання договору оренди нерухомого майна.....	12
1.4. Порядок припинення договору оренди нерухомого майна.....	18
РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА	
2.1. Особливості договору оренди земельної ділянки.....	22
2.2. Особливості договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди.....	26
2.3. Особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства.....	31
2.4. Особливості регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна.....	36
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	51

ВСТУП

Актуальність теми. У господарській діяльності значне поширення мають відносини оренди нерухомого майна. Як у процесі господарювання суб'єктів підприємницької діяльності, так і в побутовому житті громадян трапляються безліч ситуацій, коли те чи інше майно купувати обтяжливо або взагалі не вигідно. Поряд з тим деякі громадяни чи організації, що мають відповідне майно, тимчасово самі його не використовують. За таких обставин найбільш оптимальним способом задоволення потреб обох сторін є укладання договору оренди нерухомого майна, що слугує своєрідним засобом взаємодопомоги зацікавлених осіб.

Необхідною умовою ефективного розвитку відносин з оренди нерухомого майна є належне їх правове регулювання. Проте, існуючі суперечності в нормах Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Господарського кодексу України (далі – ГК України), Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та інших нормативно-правових актах у сфері оренди нерухомості вказують на недоліки правового регулювання та, як наслідок, призводять до порушення прав сторін договору оренди та необхідності їх поновлення в судовому порядку [60, с. 171].

Теоретичним аспектам розвитку орендних відносин та проблемам їх правового регулювання приділялася значна увага таких науковців, як, О.В. Дзера, А.Г. Дорошкова, В.В. Мусієнко, В.Я. Романіва, Г.В. Лебедик, О.В. Остапчук, О.М. Семенька, Є.О. Суханов, Є.О. Харитонов, В.І. Харитонова та багатьох інших.

Про актуальність теми дослідження свідчить і неоднозначна судова практика щодо вирішення спорів, пов'язаних з орендою нерухомого майна, зокрема, щодо припинення договору оренди нерухомого майна, щодо визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, про визнання пролонгованою дію договору оренди державного та комунального нерухомого майна тощо.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є з'ясування правової природи та сутності договору оренди нерухомого майна, а також основних засад

його правового регулювання.

З огляду на необхідність досягнення зазначеної мети, основна увага при дослідженні була зосереджена на вирішенні таких завдань:

- надати загальну характеристику договору оренди нерухомого майна та встановити його правову природу;
- визначити предмет договору оренди нерухомого майна;
- проаналізувати ряд істотних умов договору оренди нерухомого майна;
- розкрити порядок припинення відносин з оренди нерухомого майна;
- проаналізувати особливості договору оренди земельної ділянки;
- з'ясувати особливості оренди будівель і споруд;
- проаналізувати особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства;
- встановити правову природу та порядок укладення договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у зв'язку з укладенням, виконанням та припиненням договору оренди нерухомого майна.

Предметом дослідження є правові засади укладання договорів оренди нерухомого майна.

Методологічною основою є наукові методи, які ґрунтуються на вимогах об'єктивного та всебічного аналізу суспільних явищ правового характеру. Також, методологічне підґрунтя дослідження становлять основні положення діалектики як загального методу пізнання та інші загальнонаукові методи, а саме: історико-правовий, формально-логічний, системно-структурний.

Наукова цінність полягає у подальшій розробці доктринальних положень укладення договорів оренди нерухомого майна. Зокрема, елементи наукової новизни містяться у пропозиції щодо визначення об'єкта договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства та внесення відповідних змін до ГК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Основні положення та висновки дослідження, відображено у статті «Особливості укладення договорів оренди нерухомого майна» [67].

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИН ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

1.1. Поняття та загальна характеристика договору оренди нерухомого майна

Договір найму (оренди) є однією з найбільш розповсюджених договірних відносин, що виникають при передачі майна у користування. Даний договір застосовується як у господарській діяльності, так і у побутовій сферах. Хоча договір найму відомий ще римському праву, однак сучасне правове регулювання правовідносин, що виникають з даного договору, містить суперечності та недоліки, що ускладнюють застосування даного інституту на практиці.

У ст. 759 ЦК України закріплено традиційне визначення договору найму. Згідно цієї статті встановлено, що за договором найму (оренди) наймодавець (орендодавець) передає або зобов'язується передати наймачеві (орендарю) майно у користування за плату на певний строк [4].

Відповідно до ч. 1 ст. 283 ГК України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності [1]. Згідно ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», ст. 1 Закону України «Про оренду землі» орендою є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [11; 12]. Аналіз запропонованих законодавцем та науковцями визначень категорії «договір оренди» свідчить про однакове його тлумачення.

Слід зауважити, що у ГК України та Законах України «Про оренду державного та комунального майна», «Про оренду землі» використано термін «оренда», а у ЦК України – «найм» і «оренда». Дана обставина дає нам підставу зробити висновок про те, що застосовувати визначені у ЦК України загальні

положення про найм можливо і до правовідносин, які виникають з приводу оренди окремих об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до чинного законодавства суб'єктами (сторонами) договору найму (оренди), є: наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар).

Стаття 761 ЦК України визначає коло осіб, які можуть бути наймодавцями (орендодавцями). Зокрема, до них належать:

1. Власник речі або особа, яка має майнові права.

Наявність у особи права власності на річ означає наявність у неї класичної тріади повноважень власника: володіння, користування та розпорядження. Реалізація цих повноважень може здійснюватися при передачі речі в тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди. За загальним правилом, наймодавцями можуть виступати будь-які власники майна: фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади тощо. Лише для окремих видів договору найму (оренди) законодавець встановив обмеження щодо суб'єктного складу наймодавців (договір оренди державного та комунального майна тощо).

Володілець майнових прав, як і власник речі, має повноваження здійснювати розпорядження майновими правами, в тому числі передавати їх у тимчасове оплати використання іншим особам [47].

2. Особа, уповноважена на укладення договору найму (оренди).

Розпорядчі повноваження такої особи мають бути засновані на законі або на спеціальному волевиявленні власника (зокрема, в договорі між власником та цією особою). Так, стаття 287 ГК України наділяє державні та комунальні підприємства (які не є власниками закріпленого за ними майна) повноваженнями виступати орендодавцями окремого індивідуально визначеного майна, а з дозволу органів, уповноважених розпоряджатися державним та комунальним майном - також цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна [1].

Якщо повноваження здавати майно в найм не випливає із закону, наймодавець повинен мати спеціальне уповноваження власника здавати його майно в оренду. Такі повноваження особи, яка не є власником речі, можуть бути

закріплені договором комісії або договором управління майном. Як приклад таких відносин можна визначити і договір піднайму (суборенди) [4].

На стороні наймача в договорі найму може виступати будь-який суб'єкт цивільних правовідносин, зокрема дієздатна фізична особа, юридична особа, держава. ЦК України не містить якихось спеціальних правил, які обмежували би права суб'єктів цивільного обороту на отримання майна в тимчасове користування. Певні обмеження встановлюються лише спеціальними нормами, що регулюють окремі види договорів найму [38].

Договір оренди нерухомого майна має свої характерні особливості, до яких можна віднести:

1. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення сторонами угоди з усіх істотних умов. Іншими словами, момент вступу договору в силу не пов'язується з передачею орендованого майна орендарю. Передача зданого в оренду майна орендарю являє собою виконання укладеного і вступив у силу договору оренди з боку орендодавця.

2. Договір є платним. На відміну, наприклад, від такого договору, як позичка, договір оренди завжди передбачає оплатність. При цьому якщо однією зі сторін договору виступає фізична особа і текст договору не містить вказівки на розмір орендних платежів, то він буде визначатися з урахуванням споживчих характеристик та інших обставин, що мають істотне значення. Якщо ж це договір оренди між двома суб'єктами господарювання, то відсутність у договорі розміру орендних платежів може спричинити за собою визнання такого договору недійсним.

Крім того сторони, мають право в договорі найму (оренди) передбачити на свій розсуд одну з форм оплати: грошову або натуральну. На практиці найбільш поширеною є саме грошова форма оплати, яка застосовується у вигляді встановлених у твердій грошовій сумі платежів. Можлива також оплата у вигляді встановленого відсотка від доходів, отриманих наймачем за рахунок використання орендованого майна, та інші форми оплати [66].

Згідно ч. 5 ст. 762 ЦК України плата за користування майном за договором

найму вноситься щомісяця. Сторона також має право в договорі найму (оренди) передбачити іншу періодичність внесення плати за користування майном.

3. Договір оренди є терміновим, майно передається у користування наймачеві на визначений строк.

Якщо строк найму не встановлений, кожна зі сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це іншу сторону за три місяці [4].

Зазначемо, що, для окремих видів майна може передбачатися особливе правове регулювання. Так, спеціальним законодавством можуть бути встановлені обмеження максимального строку договору найму. Наприклад, термін дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років [12].

Водночас ЦК України встановлює правові наслідки продовження наймачем користування майном після закінчення строку дії договору найму. Так, договір найму (оренди) може бути продовжений на строк, який був раніше встановлений договором, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, а наймодавець не пред'являє заперечень проти цього протягом одного місяця. Якщо ж у наймодавця є заперечення проти пролонгації дії договору найму, він зобов'язаний повідомити про це наймачеві протягом місяця. В іншому випадку договір буде продовжений автоматично на строк, визначений у договорі

4. Предметом договору найму може бути неспоживча річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первинний вигляд при неодноразовому використанні. Законодавством України можуть встановлюватися види майна, які не можуть бути предметом договору найму. В даному випадку може йти мова про майно, вилучене з цивільного обороту, а також речі з обмеженою оборотоздатністю.

5. Основний обов'язок орендодавця за договором оренди - надати орендарю майно в стані, що відповідає умовам договору оренди і призначенню цього майна разом з усім його документами. Майно, здане в оренду, має бути передано

орендарю в термін, передбачений договором, а при його відсутності - в розумний строк. Слід зазначити, що орендодавець не несе відповідальності за недоліки орендованого майна, які були ним обумовлені при укладенні договору оренди або були заздалегідь відомі орендарю. Не відповідає орендодавець також і за ті недоліки, які орендар повинен був виявити під час огляду майна чи перевірки його справності при укладенні договору або передачі майна в оренду. ЦК України не виключає можливості здачі в оренду майна, обтяженого правами третіх осіб (сервітут, право застави тощо), які зберігають свою силу і в період дії договору оренди [39].

Однак, враховуючи, що реалізація третіми особами своїх прав на здане в оренду майно може спричинити негативні наслідки для орендаря (наприклад, звернення стягнення на орендоване майно, що є одночасно предметом застави), ЦК України зобов'язує орендодавця попередити орендаря про права третіх осіб на майно що здається в оренду. В іншому випадку орендар може зажадати від орендодавця зменшення розміру орендної плати або розірвання договору та відшкодування збитків [39].

Отже, одним з найдавніших і водночас найпоширеніших нині в побуті й господарській діяльності цивільних договорів є договір найму (оренди). Загальним і традиційним є визначення договору найму (оренди) як договору, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату або на певний строк [4]. У ЦК України закріплені загальні положення щодо договору оренди, а також визначаються особливості деяких його різновидів.

1.2. Предмет договору оренди нерухомого майна

Питання про поняття «нерухомого майна» в контексті орендних відносин потребує особливого наукового опрацювання. Це зумовлено різноманітністю теоретичних поглядів щодо ознак нерухомого майна або критеріїв віднесення до такого.

Ст. 760 ЦК України закріплює перелік об'єктів (предметів) договору найму (оренди). Так, ЦК України визначає два основні об'єкти найму - це речі та майнові права. Законодавством визначено, яке саме майно може бути об'єктом оренди. Насамперед, у користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ) [4].

Так, об'єктами оренди можуть бути:

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

- нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення);

- інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання [11].

За ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Крім того, режим нерухокої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, й інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

В законі України «Про іпотеку», під нерухомим майном (нерухомістю) розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [8].

Таким чином, законодавчо в Україні об'єкти нерухомого майна класифікують по різному. Зокрема, ЦК України поділяє об'єкти нерухомого майна на земельні ділянки, житлові будинки, будівлі та капітальні споруди. Закон України «Про інвестиційну діяльність» поділяє нерухоме майно на будинки,

споруди, устаткування та інші матеріальні цінності [7], а Закон України «Про оренду державного та комунального майна» – на будівлі, споруди, нежитлові приміщення та цілісні майнові комплекси підприємства, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) [11].

На нашу думку, об'єкти нерухомості можна класифікувати так:

1. За характером походження – природні (земельні ділянки) та штучні (будівлі, споруди).
2. За характером використання нерухомість поділяється на таку, що використовується в господарській діяльності або в особистих цілях.
3. За функціональним призначенням – житлова нерухомість; нерухомість комерційної та виробничої діяльності; нерухомість для сільськогосподарських потреб; нерухомість для суспільних потреб.
4. За обмеженістю використання у цивільному обороті поділяють на: нерухомість, яка перебуває у вільному цивільно-правовому обороті; нерухомість, стосовно цивільного обороту якої є обмеження; нерухомість, вилучена з цивільного обороту.

Особливим предметом договору оренди є земельна ділянка. Відповідно до ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2].

Предметом договору оренди є будівлі або інші капітальні споруди (їх окремі частини), що, відповідно до ст. 181 ЦК, є об'єктами нерухомості [4].

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» визначає перелік майна, яке може бути об'єктом оренди: цілісні майнові комплекси підприємств, їхні структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці) [11].

Отже, предметом договору оренди нерухомого майна є земельні ділянки, а також будівлі, споруди чи інше майно, безпосередньо пов'язане зі землею, тобто об'єкти, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

1.3. Умови укладання договору оренди нерухомого майна

Договір оренди нерухомого майна вважається укладеним, коли між сторонами досягнуто згоди з усіх істотних умов. В свою чергу, відповідно до частини 8 статті 181 ГК України, у разі якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся). Таким чином, непогодження сторонами істотних умов договору може бути підставою для визнання договору неукладеним [1].

Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), на відміну від ГК України, ЦК України не містить. Однак спираючись на його норми можна дійти висновку, що істотними для укладення такого виду договорів є три умови.

Такими є умови про предмет, ціну та строк дії договору [30]. Окрім цього, необхідно зазначити, що для кожного окремого договору, в даному випадку договору оренди, існують також інші істотні умови, крім тих, які є обов'язковими. Це підтверджується ч. 2 ст. 180 ГК України, в якій вказано, що істотними є умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів даного виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї зі сторін повинна бути досягнута згода. Також слід пам'ятати про те, що в ч. 1 ст. 284 ГК України містяться істотні умови договору оренди, якими є:

1. об'єкт оренди, а саме: склад і вартість майна з урахуванням її індексації.

Так, відповідно до ч. 2 ст. 284 ГК України, оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95р. №629 [1;11;17];

2. строк, на який укладається договір оренди. Зауважимо, що умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору. А строк договору оренди визначається за погодженням сторін. Згідно з ч. 2 ст. 763 ЦК України, якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк;

3. орендна плата з урахуванням її індексації. В договорі необхідно зазначити розмір та порядок індексації орендної плати. Згідно з ч. 3 ст. 762 ЦК України, договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Орендна плата – це істотна умова договору оренди, але строки її внесення, що теж визначаються в договорі до істотних умов за ГК України не належать [4]. За ч. 5 ст. 762 ЦК України орендна плата вноситься щомісяця. Якщо ж сторони бажають визначити іншу періодичність, її слід узгодити у договорі;

4. порядок використання амортизаційних відрахувань. У ГК України не уточнюється, що саме слід розуміти під цією умовою. Проте, Податковий кодекс України визначає амортизацію, як систематичний розподіл вартості основних засобів, інших необоротних та нематеріальних активів, що амортизується, протягом строку їх корисного використання (експлуатації) [3];

5. відновлення орендованого майна, тобто правила проведення його ремонтів згідно зі ст. 776 ЦК України та умови його повернення або викупу [76].

Крім того, відповідно до ст. 638 ЦК України, істотними умовами договору оренди можуть бути також усі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін повинно бути досягнуто згоди.

Проте, небажання сторін деталізувати істотні умови договору суто з практичної точки зору призводить до негативних наслідків. Наприклад, укладаючи договір, особливу увагу треба звернути увагу на наявність деталізованого порядку вручення повідомлень, листів та/або інших документів. Відсутність такого деталізованого порядку може призвести до того, що, наприклад, повідомлення про дострокове розірвання договору або лист з вимогою про підвищення розміру орендної плати буде вручене не уповноваженій особі однієї зі сторін [70].

На ряду з істотними умовами договору оренди нерухомості, також слід, значну увагу приділити оперативно-господарським санкціям за можливі порушення однією зі сторін умов договору і детально прописати порядок повернення орендованого майна [70].

Зважаючи на все вищезазначене, доцільно було також прописати такі умови у договорі, як:

- мету оренди, наприклад, ведення господарської діяльності;
- дію договору в частині виконання зобов'язань сторін;
- стан і тип (виробниче, складське тощо) орендованого приміщення, що варто продублювати в акті, за яким приміщення передається в оренду;
- умови покращення стану орендованого приміщення та відшкодування витрат на такі покращення;
- умови укладення орендарем договору піднайму (суборенди);
- умови дострокового розірвання договору найму (оренди) та умови його припинення після закінчення строку дії;
- строк та умови передачі-повернення приміщення в оренду за актом;
- форс-мажор (обставини непереборної сили);
- права та обов'язки сторін;
- порядок вирішення спорів;
- порядок отримання дублікатів усіх невід'ємних частин договору, у т. ч. самого договору та первинних документів, у випадку, якщо одна зі сторін втратить, зіпсує тощо вищезазначені документи;
- неустойка;
- інші умови за бажанням сторін [44].

До договорів, предметом яких є об'єкти нерухомого майна, застосовується імперативна норма щодо форми такого договору. Так, договір, предметом якого є земельна ділянка, єдиний майновий комплекс, житловий будинок (квартира) або інше нерухоме майно укладається у письмовій формі [41].

Слід наголосити, що договір вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони, або якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку. Крім того, обов'язковою складовою письмової форми договору, завершальною її стадією, є підписання договору стороною (сторонами) [2].

В свою чергу, законодавством передбачена можливість підписання договору особою, яка не є його стороною. Зокрема передбачається, що якщо фізична особа у зв'язку з хворобою або фізичною вадою не може підписатися власноручно, за її дорученням текст договору у її присутності підписує інша особа.

Також передбачається використання факсимільного відтворення підпису за допомогою засобів механічного або іншого копіювання, електронно-числового підпису або іншого аналога власноручного підпису, яке допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства, або за письмовою згодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручних підписів [51].

Слід мати на увазі, що відповідно до ч. 3 ст. 640 і ст. 794 ЦК України, договір найму будівлі (споруди), що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі (споруди).

Зазначимо, що нотаріальному посвідченню підлягають договори найму будівлі (споруди), які укладаються строком на три роки і більше [4].

Відповідно до ч. 3 ст. 640 ЦК України, договір, який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення.

Договір найму будівлі (споруди) з меншим строком укладається у письмовій формі без обов'язкового нотаріального посвідчення. Недотримання вимог закону про нотаріальне посвідчення договору призводить до того, що договір визнається нікчемним.

Таким чином, закон не пов'язує чинність договору найму будівлі (споруди) з фактом державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди.

Слід, однак, зазначити, що на відміну від ЦК України, положення ГК України не вимагають нотаріального посвідчення та державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі

або іншої капітальної споруди, незалежно від строку, на який укладається договір. Проте у ч. 6 ст. 283 ГК України встановлено, що «до відносин оренди застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом» [1]. Саме ця норма означає, що при укладенні суб'єктами господарювання договорів оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на три і більше роки все ж таки слід дотримуватися вимог ЦК України щодо нотаріального посвідчення таких договорів та державної реєстрації прав.

Одночасно зауважуємо, що з метою забезпечення правильного й уніфікованого підходу до застосування господарськими судами норм чинного законодавства при розгляді спорів у справах, пов'язаних з орендою (наймом) майна, пленумом Вищого господарського суду України було видано постанову від 29 травня 2013 року № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» (далі – Постанова).

Відповідно до пункту 2.9 Постанови, якщо із закінченням строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) його дію було продовжено і наведене призвело до збільшення загального строку користування орендованим майном, який складає понад три роки, це не може бути підставою для визнання такого договору нікчемним у зв'язку з відсутністю його нотаріального посвідчення та державної реєстрації, якщо на момент укладення такого договору він відповідно до частини другої статті 215 ЦК України відповідав вимогам частини другої статті 793 та статті 794 ЦК України [6; 26].

Таким чином, у випадку неодноразової пролонгації договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на підставі статті 764 ЦК України чи частини другої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (строк дії якого менший трьох років) немає підстав для його нотаріального посвідчення та державної реєстрації [69].

Автоматична пролонгація договору оренди може відбуватися навіть тоді, коли сторони не домовилися про це безпосередньо в договорі [40]. Стаття 764 ЦК України передбачається, якщо орендар продовжує користуватися майном після

закінчення строку договору оренди, то у разі відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на попередньо встановлений строк [4]. На ряду з цим, якщо договір оренди вважається поновленим на попередньо встановлених умовах, то дана обставина може стати недоцільною для орендодавця. Зокрема, щодо комерційної нерухомості, то умови таких договорів оренди мають здатність швидко втрачати актуальність, переставши відповідати вимогам ринку, і бути не вигідними для орендодавця. Аби усунути дану загрозу, на наш погляд слід включати в договір оренди положення про відмову сторін від автоматичної пролонгації строку відповідного договору [67].

Окрім того, не слід нехтувати правовою можливістю орендодавцям надсилати орендарям письмові повідомлення про припинення дії договору зі спливом його строку та фіксувати цей момент додатковою угодою з орендарем про розірвання відповідного договору оренди [46].

Підкреслимо, що договір найму(оренди) нерухомого майна як і будь-який цивільно-правовий договір, укладається за домовленістю сторін.

Щодо умови внесення змін до договору оренди, то перш за все слід враховувати приписи ЦК України та ГК України. Нормами ЦК України передбачено, що зміна договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У свою чергу ч. 1 ст. 188 ГК України передбачає, що зміна господарських договорів в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором. На перший погляд, здається, що сторонам при укладенні договору дається право передбачити в останньому, що він може змінюватись в односторонньому порядку за бажанням однієї зі сторін, але не все так просто [59].

Не слід забувати про те, що зміни до договору мають вноситись у формі його вчинення. Тобто в даному випадку зміни мають бути викладені письмово. Зміна умов договору за взаємною згодою сторін має бути викладена письмово, а це можна зробити у вигляді додаткової угоди [67].

У статті 777 ЦК України і в ч.1 ст. 285 ГК України передбачене переважне право орендаря на продовження користування орендованим майном. При цьому ЦК України, на відміну від ГК України, висуває певні умови та порядок для здійснення цього переважного права.

Орендар може, по-перше, претендувати на подовження 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-третє, 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. Якщо орендар хоче скористатися своїм переважним правом, він зобов'язаний проінформувати про це орендодавця на підставі ч. 2 ст.777 ЦК України. На новий строк договірні відносини між тими самими особами можна продовжити на інших умовах [50].

Підсумовуючи викладене, зазначимо, що для оптимального врегулювання взаємовідносин між суб'єктами орендних відносин необхідно детально та чітко прописувати умови договору оренди нерухомого майна. Це дозволить швидко та якісно вирішувати спірні питання, які можуть виникнути між сторонами.

1.4. Порядок припинення договору оренди нерухомого майна

З огляду на широке застосування договорів оренди нерухомого майна в повсякденній господарській діяльності, питання потенційної відмови від такого договору зі сторони контрагента або доцільність використання такої можливості для власних цілей є актуальними для переважної більшості учасників господарських відносин. Оскільки договори оренди нерухомості зазвичай укладаються на декілька років і цей процес пов'язаний зі значними витратами

часу, грошових коштів та інших ресурсів, неконтрольована можливість дострокового їх припинення з ініціативи іншої сторони (контрагента) становить серйозну загрозу для постраждалої сторони, а в окремих випадках може мати для неї й непоправні наслідки. Найчастіше право на односторонню відмову від договору частіше намагаються зарезервувати за собою орендодавці [31].

Підстави припинення договору найму (оренди) можна умовно розділити на дві групи:

- об'єктивні умови, які не залежать від волі сторін;
- суб'єктивні умови, які виникають за взаємною волею наймодавця та наймача або за волею будь-якої зі сторін договору найму (оренди).

Спеціальні об'єктивні підстави припинення договору найму (оренди) встановлюються ст. 781 ЦК України. Такими підставами є: смерть фізичної особи-наймача та ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем. У даному випадку мається на увазі ліквідація юридичної особи без правонаступництва, що завжди тягне за собою припинення договору найму (оренди). Що стосується смерті фізичної особи-наймача, то зазначене положення є диспозитивним; закон або сторони в договорі можуть передбачити продовження дії договору найму і після смерті наймача. Наприклад, ст. 824 ЦКУ встановлює, що у разі смерті наймача житла або вибуття його з житла наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб. У цьому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах [4].

Суб'єктивні підстави припинення відносин майнового найму (оренди) можна розділити на дві основні форми:

- відмова від договору майнового найму (оренди);
- розірвання договору на вимогу будь-якої зі сторін.

Одностороння відмова від договору за загальним правилом не допускається. Вона можлива, лише якщо це передбачено законом або угодою сторін. Так, у договорі майнового найму (оренди) допускається одностороння відмова як наймодавця, так і наймача від договору, що укладений на невизначений строк.

Стаття 782 ЦК України надає право наймодавцю відмовитися від договору найму(оренди) та вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль [4]. Навпроти ГК України містить жорстку заборону щодо одностороннього розірвання договору оренди. Частиною першою ст. 291 ГК України одностороння відмова від договору оренди не допускається [1].

Натомість договір може бути розірваний за згодою сторін або на вимогу орендодавця з підстав, зазначених у ст. 783 ЦК України, чи на вимогу орендаря з підстав, зазначених у ст. 784 ЦК України.

ЦК України надає наймодавцеві право вимагати розірвання договору найму (оренди) у таких випадках:

- якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню майна.
- якщо наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі. З цього приводу велика кількість спорів виникає у зв'язку із принципово різними положеннями ЦК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Якщо ЦК України обов'язково вимагає наявність дозволу наймодавця на укладення договору піднайму, то зазначений Закон встановлює, що орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди [11].
- якщо наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- якщо наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на нього.

У свою чергу наймач має право розірвати договір найму, у випадку якщо наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі, а також якщо наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі [33].

У ч. 2 ст. 291 ГК України наведено перелік підстав для припинення договору оренди, а саме:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу (приватизації) об'єкта оренди;
- ліквідації суб'єкта господарювання – орендаря;
- загибелі (знищення) об'єкта оренди [1].

Слід звернути увагу також на те, що згідно з ч. 2 ст. 795 ЦК України повернення орендодавцю приміщення оформляється актом і з цього моменту договір найму припиняється.

У зв'язку із наведеним, чинне законодавство не забороняє сторонам обрати інший спосіб розірвання договору оренди, обумовивши такі умови самим договором, наприклад, шляхом направлення відповідного повідомлення про розірвання договору найму.

Однак слід зважати на те, що відповідно до ст. 785 ЦК України у разі припинення договору наймуч 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 наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. У свою чергу згідно із положеннями ст. 795 ЦК України повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється [4; 27].

Проведений аналіз загальних підстав зміни чи розірвання договору та спеціальних підстав розірвання договору оренди з ініціативи орендодавця і орендаря, дозволив зробити низку висновків, зокрема, про те, що підстави розірвання договору оренди, передбачені ст. ст. 783 і 784 ЦК України, не конкретизують передбачене у ч. 2 ст. 651 ЦК України поняття істотного порушення договору, а виступають самостійними підставами розірвання договору.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ОКРЕМИХ ВИДІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1. Особливості договору оренди земельної ділянки

Договори щодо оренди земельної ділянки в даний час відіграють важливу роль в розбудові економічно розвинутої української держави, а також в забезпеченні прав учасників земельних відносин.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку у відповідності до умов договору та вимог земельного законодавства [12].

Зазначимо, що право оренди землі – це особливий вид земельних правовідносин, суб'єктами яких є орендодавці (власники землі) та орендарі, з особливим об'єктом оренди – земельною ділянкою. Земельним кодексом України визначено земельну ділянку як об'єкт права, а саме: частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2]. Отже, земельна ділянка завжди конкретна, має певні ознаки, які дозволяють вичленити її із загальної маси землі.

Зауважимо, що нормативне визначення поняття «оренда землі» міститься в Законі України «Про оренду землі», де під орендою землі розуміється засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [12].

У строкове користування можуть передаватися земельні ділянки всіх категорій, визначених у Земельному кодексі України, за відсутності законодавчої заборони щодо передання їх в оренду [2].

Орендодавцями можуть бути держава, об'єднана територіальна громада,

комунальні підприємства, громадяни та юридичні особи, в чий власності перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Земельну ділянку можна передавати в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які розташовані на ній, або без них. Будь-яких обмежень щодо виду земельних ділянок для здавання в оренду закон не встановлює.

Брати в оренду земельні ділянки можуть відповідні державні органи та органи місцевого самоврядування, а також громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Договір оренди землі укладається в простій письмовій формі, але за взаємним бажанням сторін може бути посвідчений нотаріально.

Відповідно до чинного законодавства, договір оренди земельної ділянки повинен містити такі істотні умови:

- інформацію про земельну ділянку, що передається в оренду (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату [1].

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо [34].

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років та не може бути менше 7 років для земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Щодо розміру орендної плати за орендовані земельні ділянки, то законодавством він не встановлений, однак врегульований мінімальний розмір такої плати, що надає можливість орендодавцю і орендарю вільно домовлятися і закріплювати в договорі оренди результати цієї домовленості, які повинні ґрунтуватися на паритетних засадах і бути взаємовигідними для двох сторін.

Типовими для судової практики останніх років є справи у спорах про внесення змін до договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності з метою приведення умов договорів щодо розміру орендної плати у відповідність до норм Податкового кодексу. Позиція судів у цих спорах є незмінною – суди задовольняють позови і вносять зміни до договорів оренди землі.

Водночас останнім часом місцеві ради все частіше стали звертатись до суду з позовами щодо збільшення розміру орендної плати у зв'язку з прийнятими ними рішеннями (приведення розміру орендної плати у відповідність до рішення ради).

Разом з тим у постанові від 16.04.2018 р. у справі № 910/7905/17 Верховний Суд вказав на те, що зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена рішеннями органу місцевого самоврядування, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, оскільки цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний і максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності.

З огляду на це Верховний Суд вказав, що відповідні рішення органу місцевого самоврядування можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі лише у тому випадку, якщо безпосередньо в самому договорі передбачено таку підставу для перегляду розміру орендної плати [25].

Також, слід розділяти момент укладання договору оренди та момент державної реєстрації права оренди, що за ним виникає, оскільки вони мають принципово різні юридичні наслідки [75].

Так, сторони, дійшовши згоди щодо всіх істотних умов договору оренди землі, складають і підписують відповідний письмовий документ.

Але підписання договору ще не означає, що орендар може користуватися земельною ділянкою, — відповідне право в нього виникає з моменту державної реєстрації. Саме після цього земельну ділянку вважають переданою орендарю, а не з часу підписання сторонами акта прийому-передачі [54].

Крім того, якщо сторони вказали, що договір діє певну кількість років із моменту підписання, то незалежно від часу зі спливом якого була зареєстрована оренда, її дія не може перевищувати строку чинності договору. Сторони можуть узгодити, що договір діє до закінчення строку дії оренди, який підліковується з моменту її державної реєстрації і становить стільки-то років [28].

Задля реалізації інтересів орендаря сторони за взаємною згодою враховують при визначенні строку договору час посівної для певної сільськогосподарської культури, якою засівається орендована земельна ділянка.

При цьому варто мати на увазі, що звертатися можна до зазначених осіб та органів незалежно від місця розташування земельної ділянки, але у межах області.

При цьому, якщо договір оренди нотаріально посвідчувався, здійснити реєстрацію оренди, що виникає в його результаті, має право лише нотаріус, що здійснював зазначену нотаріальну дію.

Окрім того, якщо при зверненні про державну реєстрацію оренди виявиться, що право власності на земельну ділянку виникло до 1 січня 2013 року, але не було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор (нотаріус) здійснює також і його реєстрацію.

При цьому, для державної реєстрації обов'язковим є звернення власника, право власності за ним може бути зареєстровано за заявою орендаря.

За результатом проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку державний реєстратор формує витяг [71].

Варто наголосити, що у разі припинення договору, потрібно звернутись до державного реєстратора про припинення права оренди. Якщо цього не здійснити, в орендаря буде формальна підстава продовжувати користуватися земельною ділянкою. Також зареєструвати нове право оренди до припинення попереднього буде неможливо [28].

Проведений нами аналіз законодавства дозволяє стверджувати, що в ньому закріплено суттєві особливості правового режиму земельної ділянки, як предмета договору оренди нерухомого майна, які, зокрема, стосуються регулювання відносин щодо земельної ділянки. Крім того, особливостями відзначається правове регулювання договору оренди земельної ділянки, серед яких підвищені вимоги законодавця щодо істотних умов договору, внесення змін до договору щодо розміру орендної плати. Це все необхідно обов'язково враховувати при оренді такого об'єкту нерухомого майна, як земельна ділянка.

2.2. Особливості договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди

Важливим різновидом договору оренди нерухомості є договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди. Оренда різних будівель і споруд виробничого і торгового призначення є найбільш поширеним способом ведення підприємницької діяльності. Саме з оренди нежилых приміщень або цілісних будівель починають свою господарську діяльність. Придбання будівлі або навіть окремого нежилого приміщення для офісу або представництва – передбачає значні витрати, у зв'язку з чим оренда нерухомого майна, як відносно доступна з огляду на затрати для організації бізнесу, набула широкого поширення. Оренда приваблива перш за все тим, що дозволяє ефективно користуватися приміщенням як у виробничих, так і в торгових цілях за відносно доступною платню, і дозволяє припинити орендні відносини в будь-який час.

У ЦК України не міститься окремого спеціального поняття договору найму (оренди) будівлі, іншої капітальної споруди. Поняття зазначеного договору може бути сформульоване, виходячи із загальних норм ЦК України про найм (оренду), а саме зі ст.759 ЦК України – за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві будівлю (частину будівлі) у користування за плату на певний строк [4; 42].

Аналізуючи цей договір, окрему увагу слід приділити його предмету. В ст. 793 ЦК України визначено, що предметом даного договору може бути будівля,

капітальна споруда або їх окрема частина [4]. При цьому визначення цих понять відсутні в ЦК України та інших актах цивільного законодавства. Визначення категорій «будівля» та «споруда» надається в інших галузевих нормативно-правових актах, зокрема, у будівельних нормах. Однак, враховуючи специфіку галузевого законодавства, не завжди можливо застосовувати ці визначення для потреб цивільного права.

Так, у містобудівному законодавстві будівлею визнається споруда, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучоогорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [73].

Спорудою ж вважається будівельна система, пов'язана із землею, яка створена з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [63].

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» також надаються визначення понять будівлі та споруди. Будівлі – це об'єкти нерухомості, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій [11].

Аналізуючи зміст цих понять можна зазначити наступне. По-перше, будівля та капітальна споруда – це нерухоме майно. Відповідно до ст. 181 ЦК України до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Відповідно до ст. 182 ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухомі речі та інші речові права, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації [4; 6]. По-друге, категорія «будівля» охоплює будівлі як житлового, так і нежитлового призначення. Однак, предметом

договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) може бути лише нерухоме майно нежитлового призначення. Підсумовуючи вищезазначене, можна стверджувати, що визначення понять «будівля» та «споруда» в цивільному законодавстві не є тотожним з тими, що закріплені в інших галузевих нормативно-правових акта [30].

На нашу думку, слід погодитися з О.В. Дзерою, Н.С. Кузнецовою, які зазначають, що предметом договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди можуть бути будинки, склади, гаражі та інші об'єкти капітального будівництва, а також окремі приміщення, в тому числі у будинках житлового фонду – нежилі приміщення, які належать до житлового комплексу, але не до житлового фонду, і є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин [37, с. 420].

Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України не містить. Однак у п. 2.6. Постанови № 12 зазначається, що за змістом статей 759 -762 ЦК України істотними для даного виду договорів є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування. На нашу думку, такий висновок є спірним [26].

Зокрема, плата за договором найму не визнається істотною умовою цього договору, оскільки у абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України міститься правило, відповідно до якого, якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

Таким чином, за загальним правилом, плата не є істотною умовою для договору найму (оренди) та його видів. Водночас, слід зазначити, що зазначене є актуальним лише у випадку передачі будівлі (споруди) в оренду з умовою безоплатного використання земельної ділянки, на якій вони розташовані [61].

Річ у тім, що відповідно до ст. 797 ЦК України плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою, оскільки одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою,

на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму [4]. Договір оренди будівлі або споруди висновує передачу як самої будівлі або споруди, так і прав на ту частину земельної ділянки, яка зайнята цією нерухомістю і необхідна для її використання. Це пояснюється тим, що неможливо використовувати будівлю або споруду без права користування земельною ділянкою, яка під нею знаходиться і безпосередньо прилягає до неї. Право орендаря на земельну ділянку залежить від того, яке саме право має на нього орендодавець (власності, оренди тощо) [32, с. 104].

Так, ч.1 ст.796 ЦК України передбачає надання наймачеві за договором оренди будівлі або іншої капітальної споруди права користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також права користування прилеглою земельною ділянкою, яка прилягає до об'єкту оренди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. Таким чином, до складу об'єкту оренди входить і прилегла земельна ділянка у розмірі, необхідному для досягнення мети оренди

Відповідно до ч. 3 ст. 7 Закону «Про оренду землі», до нового власника житлового будинку, будівлі або споруди, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на нерухомість, припиняється договір оренди ділянки в частині оренди попереднім орендарем [].

Верховний Суд наголошує, що у разі переходу права власності на нерухомість заміна орендаря ділянки у відповідному чинному договорі оренди землі відбувається автоматично, незалежно від того, чи відбулося документальне переоформлення орендних правовідносин.

Таким чином, Верховний Суд підтримав правову позицію, викладену в постанові від 07.11.2018 № 910/20774/17 та прийняв відповідну постанову по справі № 913/661/17 ВС від 27.02.2019 [22;27].

Відповідно до ч. 1 ст. 793 ЦК України, для договору найму будівлі або іншої капітальної споруди передбачена письмова форма укладення.

Згідно ч. 2 ст. 793 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню [4].

При цьому, згідно ст. 794 ЦК України право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону [4].

У відповідності з ч. 2 ст. 763 ЦК України якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк. Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк [64].

Згідно ч. 4 ст. 284 ГК України строк договору оренди визначається за погодженням сторін [1]. 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.

Таким чином, в господарських правовідносинах договори оренди нежитлових приміщень не можуть укладатися безстроково. Більше того, договори оренди нежитлових приміщень, на строк три роки і більше, підлягають нотаріальному посвідченню та реєстрації речового права користування нерухомим майном [44].

Згідно ст. 654 ЦК України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Отже, найбільш оптимальним варіантом для Орендодавця, в господарських відносинах – здавати нежитлові приміщення шляхом укладення договору оренди нерухомого майна в простій письмовій формі строком до 2 років 11 місяців, після

спливу якого здійснювати пролонгацію договору шляхом укладення додаткової угоди про продовження дії договору оренди нерухомого майна на той самий строк – 2 роки 11 місяців, в простій письмовій формі [57].

Розділ, що регулює у ЦК України найм (оренду) будівлі, іншої капітальної споруди не містить спеціальних норм щодо сторін такого договору. Тому відповідно до ст.761 ЦК право на передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Okремо в ч.2 зазначеної статті ЦК передбачено, що наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму. Сторонами договору є наймодавець та наймач, якими можуть бути фізичні та юридичні особи [4].

У ЦК України не закріплено окремого спеціального визначення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди. Проте, закріплено спеціальні правила для оренди будівлі або іншої капітальної споруди, зокрема, щодо форми відповідного договору, передання предмета договору у найм, надання орендарю права користування земельною ділянкою, плати за користування [72].

Отже, під час укладення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) слід пам'ятати про істотні умови договору та інші умови зокрема, щодо форми відповідного договору, передання предмета договору у найм, надання орендарю права користування земельною ділянкою, плати за користування.

2.3. Особливості договору оренди єдиного майнового комплексу підприємства

У чинному українському законодавстві відсутнє визначення поняття «договору оренди підприємства як єдиного майнового комплексу».

Зокрема, С. В. Кривобок зазначає, що за договором оренди підприємства як єдиного майнового комплексу, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, орендодавець зобов'язується передати орендарю за

плату у володіння та користування земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування та інші основні засоби, що входять до складу підприємства; передати у порядку, на умовах та в межах, які визначені договором, запаси сировини, палива, матеріалів та інші оборотні засоби; права користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами та обладнанням; інші майнові права орендодавця, пов'язані з підприємством, та його продукцією, а також поступитися йому правами вимоги і перевести на нього борги, які належать підприємству, а орендар зобов'язується за передавальним актом прийняти підприємство, отримати у розумний строк дозвіл (ліцензію) на здійснення підприємницької діяльності для використання підприємства за призначенням, відповідно до умов договору сплачувати орендні платежі і повернути підприємство орендодавцю після закінчення строку договору [49, с. 10].

Аналізуючи викладене, можемо дати визначення що, за договором оренди єдиного майнового комплексу підприємства власник підприємства – орендодавець, зобов'язується передати орендареві підприємство як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, у володіння і користування за призначенням, за плату і на певний строк.

Відповідно до ч. 2 ст. 191 ЦК України до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а й право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом [4].

Ч. 3 ст. 66 ГК України використовує термін «цілісний майновий комплекс підприємства», визнає його нерухомістю і допускає здійснення купівлі-продажу та інших угод щодо таких об'єктів на умовах і в порядку, визначених Кодексом та законами [58, с. 276].

У Законі України «Про оренду державного та комунального майна» цілісний майновий комплекс визначено як господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) із наданою йому земельною

ділянкою, на якій його розміщено, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання [12].

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, передбачено, що цілісними майновими комплексами є об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності [43].

Аналогічне визначення єдиного майнового комплексу закріплено Положенням про порядок віднесення майна до такого, що його включають до складу єдиного майнового комплексу державного підприємства, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 29.12.2010 № 1954, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.01.2011 за №109/18847. Наведеним положенням єдиний майновий комплекс визначено як об'єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої діяльності, що визначає загальнодержавне значення підприємства на постійній і регулярній основі. Єдиними майновими комплексами можуть бути структурні підрозділи, які в установленому порядку виділяються в самостійні об'єкти [20].

Визначення в нормативних актах різних об'єктів оренди, на нашу думку, ускладнює правове регулювання відносин та може породити ряд проблем на практиці. Тому термінологія, яка використовується в ЦК України та ГК України, має бути узгоджена між собою.

ЦК України є основним нормативним актом, який регулює відносини оренди (найму), тому термінологія, яка використовується в інших нормативних актах, повинна бути приведена у відповідність з ЦК України.

Вважаємо за необхідне додати, що внесення змін потребує не лише Закон України «Про оренду державного та комунального майна», а також і ГК України,

в якому необхідно встановити, що об'єктами оренди можуть бути державні та комунальні підприємства не як цілісні, а як єдині майнові комплекси.

Даючи визначення об'єкта оренди законодавець дотримується правильної позиції, оскільки тільки єдиний майновий комплекс, а не підприємство в цілому може виступати таким об'єктом оренди. Отже, підприємство розглядається в широкому розумінні як сукупність майна і немайнових благ [35].

У міру прив'язаності до землі єдиний майновий комплекс є, як і будівля і споруда, нерухомим майном, характерною особливістю якого є нерозривний зв'язок із землею. Володіння і користування подібними об'єктами припускає наявність в орендаря певних прав і щодо земельної ділянки, на якій указані об'єкти розташовані. Вважається, що на строк оренди нерухомого майна до орендаря переходить право користування земельною ділянкою, на якій дана нерухомість розміщена.

Треба мати на увазі, що єдиним майновим комплексом визнається лише той комплекс майна, що є придатним та достатнім для здійснення певного виду господарської діяльності.

Комплексний характер підприємства як об'єкта оренди ставить перед сторонами складне завдання: достеменно виявити дані, що дозволяють точно встановити майно, яке підлягає передачі орендарю. Слід погодитись, що зобов'язальним елементом майнового комплексу підприємства є майнові права, пов'язані з даним підприємством (як зобов'язальні права, включаючи права вимоги, так і обмежені речові права), а також борги орендодавця, пов'язані з підприємством [48].

Аналізуючи викладене, можна виділити такі основні характеристики єдиного майнового комплексу як об'єкту оренди, зокрема:

- сукупність взаємопов'язаного майна, що використовується за відповідним призначенням;
- використання єдиного майнового комплексу для здійснення господарської діяльності;

- поширення режиму нерухомої речі на єдиний майновий комплекс у зв'язку з наявністю у його складі будівель, споруд, земельних ділянок [56].

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» єдиний майновий комплекс як предмет договору оренди розглядається як сукупність основних засобів підприємства. У свою чергу до основних засобів відносять матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів і послуг, надання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік) [19].

ЦК України не встановлює спеціального порядку укладення договору оренди підприємства як майнового комплексу.

Приблизний перелік істотних умов цього договору містить Типовий договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) [21].

Але виходячи з визначення договору оренди підприємства як єдиного майнового комплексу, можемо сказати, що істотними умовами договору є: предмет, орендна плата, строк дії договору. Інші умови, що є істотними у випадку, коли законодавство, що регулює найм (оренду) об'єктів, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, передбачає обов'язковість їх погодження сторонами.

Спеціальних вимог до суб'єктного складу договору оренди закон не містить, але, виходячи із суті об'єкта, його учасниками є юридичні особи та фізичні особи–підприємці [45]. Враховуючи, що єдиний майновий комплекс завжди використовують для здійснення господарської діяльності, то орендар може бути юридична або фізична особа, яка є суб'єктом підприємницької діяльності.

Орендну плату як умову цього договору безпосередньо визначають, виходячи з вартості самого підприємства. Законом України «Про оцінку майна і

майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [15] передбачено обов'язкове проведення оцінки майна у випадках оренди.

Вважаємо, що такий договір повинен укладатися у письмовій формі. Крім того, якщо до складу єдиного майнового комплексу підприємства, що передається в оренду, входять об'єкти, оренда яких передбачає законодавством нотаріальне посвідчення, то у такому випадку договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства підлягає нотаріальному посвідченню. Тобто, якщо до складу єдиного майнового комплексу підприємства входить земельна ділянка, то договір оренди єдиного майнового комплексу підприємства підлягає нотаріальному посвідченню. Насамперед, це зумовлено необхідністю забезпечення належного переходу прав на такі об'єкти, що входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства [56].

Єдиний майновий комплекс згідно ст.188 ЦК України є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права, які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу [4].

Отже, при оренді єдиного майнового комплексу підприємства застосовуються загальні положення про найм, а коли до складу підприємства входять будівлі, споруди або земельна ділянка, то відповідно положення про їх найм (оренду).

2.4. Особливості регулювання оренди державного та комунального нерухомого майна

Оренда як одна з угод майнового найму займає чільне місце серед найстаріших та найбільш поширених цивільно-правових правочинів, що обумовлює велику увагу, яка приділяється питанню правового регулювання

орендних відносин. Особливо важливою є належна регламентація відносин із приводу оренди державного та комунального майна, адже, незважаючи на процес роздержавлення, який триває в Україні, держава і територіальні громади залишаються і, ймовірно, ще довго залишатимуться найбільшими власниками.

На сьогодні, відносини, пов'язані з орендою державного та комунального майна, регулюють ЦК України [4], ГК України [1], Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [11], «Про місцеве самоврядування в Україні» [9], «Про управління об'єктами державної власності» [16]. Крім того, відносини, пов'язані з орендою окремих об'єктів, регулюють також спеціальні норми, які передбачені законами України «Про господарську діяльність Збройних Сил України» [5], «Про наукові парки» [10], «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» [14] «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності» [13].

Суттєвий вплив на правове регулювання відносин з оренди державного та комунального майна відіграють типові договори. Зокрема, затверджений наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000р. №1774 Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності [21]. Територіальні громади міст, селищ і навіть сіл також досить часто затверджують типові договори оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності [52].

У преамбулі Закону України «Про оренду державного та комунального майна» зазначено, що його покликано забезпечити підвищення ефективності використання державного та комунального майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам. Відповідно до ч. 5 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди [11].

Саме в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» було вперше на законодавчому рівні закріплено визначення оренди. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою визнається засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідне для здійснення підприємницької та іншої діяльності [10].

З цього визначення можна виділити основні характерні риси оренди державного та комунального майна. По-перше, орендні відносини мають виключно договірний характер. По-друге, майно передається в оренду у строкове (тимчасове) користування. Оскільки предметом оренди є передання майна у тимчасове користування, у разі сплину встановленого сторонами строку оренди і наявності відповідної заяви однієї зі сторін договір припиняється. По-третє, орендні відносини носять оплатний характер. Так, орендодавець за передачу майна орендарю отримує від останнього орендну плату у певних розмірах. По-четверте, оренда передбачає передання майна у користування (без надання орендареві права розпоряджатися орендованим майном). Водночас орендарю окрім користування передається і переважне право володіння орендованим майном. Тобто орендар отримує не тільки можливість вилучати корисні властивості майна, а й бути його титульним володільцем.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» об'єктами оренди є:

- цілісні майнові комплекси підприємства, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);
- нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) [11].

Відповідно до Закону України «Про оренду державного або комунального майна» суб'єктами оренди є орендодавці та орендарі.

Відповідно до ст. 761 ЦК України право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права [4]. При оренді державного

або комунального майна його власником виступають держава або територіальна громада в особі відповідних органів.

Орендодавцями державного та комунального майна виступають:

1. Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоративні), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду партнерам наукових парків;

2. органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить Автономній Республіці Крим або перебуває в комунальній власності;

3. підприємства – щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна, загальна площа яких не перевищує 200 кв. м на одне підприємство.

Орендарями державного та комунального майна можуть бути:

- господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства або його структурного підрозділу;
- інші юридичні особи та громадяни України;
- фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою його використання у підприємницькій діяльності, зобов'язана до моменту укладення такого договору зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності. Передбачення такого обов'язку для орендаря при оренді майна з підприємницькою метою видається правильним, адже, якщо особа отримає в

оренду майно з метою використання його у підприємницькій діяльності, а провадити таку підприємницьку діяльність буде не вправі, то наслідком цього може стати неналежне виконання зобов'язання щодо сплати орендної плати, розірвання договору та повернення майна, що завдаватиме збитків державі, яка понесла витрати при передачі майна в оренду, розраховуючи на отримання прибутку.

Порядок укладення договору оренди державного та комунального майна визначено у ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [11].

Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а й інші документи відповідному орендодавцеві згідно переліку, що визначає Фонд державного майна України, відповідному орендодавцеві. Такий перелік документів, які орендар подає орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності, затверджено наказом Фонду державного майна України від 14.11.2005р. № 2975, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 16.01.2006р. за № 29/11903 [17].

При цьому орендодавець повинен бути уповноважений на прийняття відповідного рішення.

У разі надходження до орендодавця заяви про оренду єдиного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном. У випадках, визначених Законом України «Про оренду державного та комунального майна», матеріали також подаються до органу Антимонопольного комітету України. Орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх

надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди [68].

При оренді окремих нерухомих об'єктів державної та комунальної власності необхідно отримати згоду на це й інших державних органів. Зокрема, при укладенні договору оренди на пам'ятки архітектури та містобудування, садово-паркового мистецтва, монументального мистецтва і ландшафтні пам'ятки необхідно погодження цього договору з Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики, а на пам'ятки монументального мистецтва (не пов'язані з архітектурними пам'ятками, комплексами, ансамблями), археологічні та історичні пам'ятки – з Міністерством культури і мистецтв [62].

Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами його тексту.

Водночас Закон України «Про оренду державного та комунального майна» не виключає можливості укладення договору оренди на підставі рішення суду. Так, відповідно до ч. 2 ст. 12 зазначеного Закону в разі передачі спору на розгляд суду договір оренди вважається укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду про укладення договору оренди і на умовах, зазначених в цьому рішенні [11].

Істотними умовами оренди державного та комунального майна є умови як визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», так і умови, на яких наполягає хоча б одна з сторін договору оренди. Правове значення істотних умов договору оренди полягає у тому, що лише за їх наявності договір оренди вважається укладеним. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна.

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» істотними умовами договору оренди є такі:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

- термін, на який укладають договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань (неустойка (штраф, пеня), поручительство, завдаток, гарантія тощо);
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна [11].

Перелік можливих об'єктів оренди державного та комунального майна закріплено у ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Здійснений аналіз судової практики щодо спорів, які виникають з договору оренди державного та комунального майна показав, що у близько 90 відсотках таких договорів їх предметом було нерухоме майно. Таким чином, можна з впевненістю ствердити, що в абсолютній більшості випадків за договором оренди державного та комунального майна передається нерухоме майно [74].

Відповідно до ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін [11].

Значення орендної плати як істотної умови договору проявляється насамперед через мету оренди. Орендодавець завжди передає майно, яке він сам тимчасово не використовує, для того, щоб отримати від орендаря орендну плату, що є його доходом. Дохід від здачі в оренду майна державної та комунальної власності виступає джерелом наповнення відповідних бюджетів.

Орендна плата з урахуванням її індексації – це платіж, який вносить орендар за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності.

Орендну плату встановлюють:

- у грошовій формі (як правило, саме ця форма орендної плати є найбільш поширеною);
- у натуральній (розрахунки виготовленою продукцією, роботами, послугами);
- грошово-натуральній (змішаній) формі [55].

Відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» не передбачено підстав для звільнення від сплати орендної плати, проте таку підставу передбачено у ч.6 ст.762 ЦК України. Відповідно до неї наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає [4].

Зважаючи на редакцію даної норми права виникають запитання щодо правових підстав, умов та порядку її застосування.

Під час розгляду справи №30/317 за позовом ТОВ «ВІТ ЛАЙН» до відповідача 1 – Управління комунального майна району Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації та до відповідача 2 – Оболонської районної у м. Києві ради про відшкодування збитків та визнання незаконним нарахування орендної плати Вищий господарський суд України у мотивувальній частині звернув увагу на таке. Орендар вправі порушувати питання про повне звільнення його від внесення орендної плати, якщо він з незалежних обставин протягом певного часу був повністю позбавлений можливості користуватися орендованим майном. Такими обставинами можуть бути, зокрема, здійснення капітального ремонту (якщо його повинен робити орендодавець), прострочення орендодавцем

надання майна орендареві, наявність у майні недоліків, які виключали його використання за призначенням тощо. У разі, коли за відповідний період часу, протягом якого орендоване майно не могло використовуватись, орендну плату було внесено, орендар вправі вимагати її повернення. Причому, з наведених норм законодавства випливає, що для звільнення орендаря від внесення орендної плати або повернення сплаченої орендної плати через неможливість використання орендованого майна з незалежних від орендаря обставин, немає необхідності внесення відповідних змін до договору оренди. Зважаючи на те, що норма ч.6 ст.762 ЦК України не містить договірних застережень, то її застосування в орендних правовідносинах сторін жодним чином не залежить від таких обставин, як-от, невизначеність у договорі умов щодо звільнення орендаря від внесення орендної плати через неможливість користування орендованим майном, за яку орендар не відповідає; обізнаність (необізнаність) орендаря з незадовільним (аварійним) технічним станом орендованого нерухомого майна тощо [24]. Таким чином, Вищий господарський суд України не поставив можливість застосування даної норми в залежність від повідомлення орендарем про неможливість використання об'єкта оренди за цільовим призначенням

До переліку істотних умов договору оренди включений порядок використання амортизаційних відрахувань. Відповідно до статті 23 Закону «Про оренду державного та комунального майна», 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 [21].

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 [36].

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 [65].

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 України, відповідно до якої, до відносин щодо забезпечення виконання зобов'язань учасників господарських відносин застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України [53].

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 [20].

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 [21]. 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.

Переважне право наймача, передбачене ст. 777 ЦК України та ч. 3, ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Остання норма передбачає, що переважне право наймача на продовження орендних відносин може бути припинене лише за умови використання орендодавцем орендованого майна для власних потреб у майбутньому. При цьому орендодавець повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору [4; 11].

Сутністю переважного права є укладення договору найму на новий строк зі встановленням умов за домовленістю сторін, а не його автоматичне поновлення. Такий висновок зробив ВСУ в постанові №914/433/1. В цій справі судами не було взагалі враховано переважне право орендаря незважаючи на те, що в матеріалах справи міститься заява орендаря подана орендодавцю «в порядку реалізації переважного права на укладання договору оренди» [23].

Отже, детальне та правильне закріплення визначених у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» істотних умов відповідного договору не тільки не породжуватиме питання щодо його укладеності, а й сприятиме ефективному та швидкому захисту прав сторони у випадку неналежного виконання обов'язків її контрагентом.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У роботі здійснено теоретичне узагальнення та нове розв'язання наукової проблеми, яке виявилось у комплексному дослідженні договорів оренди нерухомого майна.

У результаті роботи, виконаної на основі опрацювання наукових праць, аналізу чинного законодавства та практики його застосування, сформульовано низку висновків, пропозицій та рекомендацій, спрямованих на удосконалення особливостей укладення, виконання та припинення договорів оренди нерухомого майна.

1. Одним з найдавніших і водночас найпоширеніших нині в побуті й господарській діяльності цивільних договорів є договір найму (оренди). Загальним і традиційним є визначення договору найму (оренди) як договору, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату або на певний строк. З даного визначення вбачається, що даний договір може бути як консенсуальним, так і реальним, оплатним та двостороннім. У ЦК України закріплені загальні положення щодо договору оренди, а також визначаються особливості деяких його різновидів.

2. Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), на відміну від ГК України, ЦК України не містить. Однак спираючись на його норми можна дійти висновку, що істотними для укладення такого виду договорів є три умови. Такими є умови про предмет, ціну та строк дії договору. Також слід пам'ятати про те, що в ч. 1 ст. 284 ГК України містяться істотні умови договору оренди, якими є: об'єкт оренди, зокрема, склад і вартість майна з урахуванням її індексації; строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації. В договорі необхідно зазначити розмір та порядок індексації орендної плати; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна, тобто правила проведення його ремонтів згідно зі ст. 776 ЦК України та умови його повернення або викупу.

3. Проведений аналіз загальних підстав зміни чи розірвання договору та спеціальних підстав розірвання договору оренди з ініціативи орендодавця і орендаря, дозволив зробити низку висновків, зокрема, про те, що підстави розірвання договору оренди, передбачені ст. ст. 783 і 784 ЦК України, не конкретизують передбачене у ч. 2 ст. 651 ЦК України поняття істотного порушення договору, що полягає в такому порушенні стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору, а виступають самостійними підставами розірвання договору.

5. Проведений нами аналіз законодавства дозволяє стверджувати, що в ньому закріплено суттєві особливості правового режиму земельної ділянки, як предмета договору оренди нерухомого майна, які, зокрема, стосуються регулювання орендних відносин щодо земельної ділянки. Крім того, особливостями відзначається правове регулювання договору оренди земельної ділянки, серед яких підвищені вимоги законодавця щодо істотних умов договору, внесення змін до договору щодо розміру орендної плати. Це все необхідно обов'язково враховувати при оренді такого об'єкту нерухомого майна, як земельна ділянка.

6. Особливістю договору найму будівлі (споруди) є те, що одночасно з правом найму (оренди) будівлі (споруди) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

Під час укладення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) слід пам'ятати про істотні умови договору та інші умови зокрема, щодо форми відповідного договору, передання предмета договору у найм, надання орендарю права користування земельною ділянкою, плати за користування.

7. До відносин, пов'язаних з наймом (орендою) єдиного майнового комплексу підприємства застосовують загальні положення про найм. До відносин,

пов'язаних з наймом (орендою) єдиного майнового комплексу підприємства, якщо його частиною є земельна ділянка, будівля або інша капітальна споруда застосовують положення про найм (оренду) земельної ділянки та будівлі або іншої капітальної споруди відповідно.

Орендований єдиний майновий комплекс підприємства завжди використовується у господарській діяльності, проте не обов'язково у підприємницьких цілях.

8. У разі, якщо предметом договору оренди є державне або комунальне майно, такий договір передбачає спеціальне правове регулювання відносин, які складаються в процесі укладення та виконання договору оренди державного та комунального майна.

Порядок укладення договору оренди передбачає кілька етапів, а саме:

- подання претендентами на укладення договору орендодавцеві заяви, проекту договору оренди та комплекту необхідних документів;
- у разі надходження однієї заяви - прийняття орендодавцем за погодженням (у передбачених законом випадках) із заінтересованими органами рішення про укладення договору оренди або про відмову за наявності передбачених законом підстав;
- організацію та проведення орендодавцем в установленому порядку конкурсу на визначення орендаря - у разі надходження заяв від двох і більше претендентів і за умови відсутності поданої в установлений термін заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, якому надається пріоритетне право на укладення договору оренди.

9. За результатами аналізу норм, що регулюють відносини оренди нерухомого майна, розроблено зміни до Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна», в яких запропоновано:

- удосконалити законодавче регулювання щодо моменту припинення договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди, виключивши з ч.2 ст.795 ЦК України норму «з цього моменту договір припиняється»;

- удосконалити законодавчі положення щодо визначення об'єкта договору оренди, виклавши абзац 1 статті 4. Закону України «Про оренду державного і комунального майна» таким чином: «Об'єктами оренди за цим Законом є: єдині майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Єдиний майновий комплекс – усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інші позначення та права, включаючи права на земельні ділянки» та пункт 3 статті 66 ГК України, замінивши на «Єдиний майновий комплекс підприємства ...»;

- удосконалити законодавчі положення щодо порядку реалізації переважного права на укладення договору оренди державного або комунального нерухомого майна, передбачивши у ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» норму, згідно якої орендар, що має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця не пізніше, як за місяць до закінчення строку договору.

Отже, договір оренди нерухомого майна є однією з найпопулярніших договірних конструкцій, які використовуються при передачі майна у користування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 15.09.2019)
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 17.09.2019)
3. Податковий кодекс України. Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 15.06.2019)
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV . Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 20.09.2019).
5. Про господарську діяльність у Збройних Силах України: Закон України від 21.09. 1999 № 1076–XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1076-14> (дата звернення: 15.09.2019)
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 15.09.2019)
7. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (дата звернення: 09.09.2019)
8. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 09.09.2019).
9. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 09.09.2019)
10. Про наукові парки: Закон України від 25.06.2009 № 1563–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1563-17> (дата звернення: 09.09.2019)
11. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 № 2269-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення: 15.09.2019)

12. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення:10.09.2019).

13. Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності: Закон України від 21.10.2010 № 2624-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2624-17> (дата звернення:10.09.2019).

14. Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу: Закон України від 07.02.2002 р. № 3065-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-14> (дата звернення:10.09.2019).

15. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення:10.09.2019).

16. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16> (дата звернення:10.09.2019).

17. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF>(дата звернення: 09.09.2019)

18. Про затвердження Національного стандарту N 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>(дата звернення: 09.09.2019)

19. Про затвердження Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Наказ Міністерства фінансів України від 30.11.1999р. №291 URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99> (дата звернення: 11.09.2019)

20. Про затвердження Положення про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства: Наказ Фонду державного майна України від 29.12.2010 № 1954 URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0109-11> (дата звернення: 09.09.2019)

21. Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000. за № 1774. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0931-00> (дата звернення: 09.09.2019)

22. Про визнання правовідносин за договором оренди земельної ділянки припиненими: Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду у справі №910/20774/17 від 07.11.2018. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77753858> (дата звернення: 10.10.2019).

23. Про виселення із безпідставно займаних приміщень; про визнання договору оренди нерухомого майна продовженим на той самий строк: Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України у справі №914/433/16 від 17.05.2017. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66775088> (дата звернення: 10.10.2019).

24. Про відшкодування збитків та визнання незаконним нарахування орендної плати :Постанова Вищого Господарського суду України у справі №30/317. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10296869> (дата звернення: 10.07.2019)

25. Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки: Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду у справі №910/7905/17 від 16.04.2018. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523> (дата звернення: 10.10.2019).

26. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>(дата звернення: 15.09.2019)

27. Про стягнення збитків, завданих використанням земельної ділянки без правовстановлюючих документів: Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду у справі №913/661/17 від 27.02.2019. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80335714> (дата звернення: 10.10.2019).

28. Бажан О.І. Особливості укладення договору оренди землі. Інститут кримінально-виконавчої служби. URL: <http://ikvsu.kvs.gov.ua/page/osoblivosti-ukladennya-dogovoru-orendi-zemli> (дата звернення: 15.09.2019)

29. Білоголовий Я. Договір оренди будівлі без нотаріального посвідчення. журнал «АгроПРО» № 2, 2017 . URL: <https://agropro.club/articles/dogovir-orendi-budivli-bez-notarialnogo-posvidchennya/> (дата звернення: 13.06.2019)

30. Бичкова С.С., Бірюков І.А., Бобрик В.І. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання. підручник . 3-тє вид., змін, та допов. К.: Алерта. 2014. 496с. URL: https://pidruchniki.com/1753060757238/pravo/dogovir_naumu_orendi (дата звернення: 15.09.2019)

31. Бондарев Т., Герасименко С. Одностороння відмова від договору оренди. Юридична газета online. 01.10.2013. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/odnostoronnya-vidmova-vid-dogovoru-orendi.html> (дата звернення: 15.07.2019).

32. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Одеський національний університет ім. І.І. Мечнікова. Одеса, 2004. 194с. URL: <http://mego.info/%83%D1%80%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87-2004> (дата звернення: 15.09.2019)

33. Василевський О. У разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана. Юридична газета online. 10.09.2013. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/dogovir-naumu-budivli-abo-inshoyi-kapitalnoyi-sporudi-yih-okremoyi-chastini/oppinions/u-razi-pripinennya->

dogovoru-naumu-naumach-zobovyazaniy-negayno-povernuti-naumodavcevi-rich-u-stani-v.html (дата звернення: 15.08.2019)

34. Вінник О.М. Господарське право: навчальний посібник.-2-е вид., змін. та доп. К.: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. URL: https://pidruchniki.com/13731120/pravo/dogovori_koristuvannya_chuzhim_maynom_dogovir_orendi_dogovir_lizingu#81(дата звернення: 15.09.2019)

35. Глущенко Є. Співвідношення понять «цілісний майновий комплекс» та «майновий комплекс» у доктрині цивільного права. Підприємництво, господарство і право 2/2016. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/02/3.pdf> (дата звернення: 10.09.2019)

36. Денис А. Особливості правового регулювання оренди державного та комунального майна. Збірник наукових праць «Ефективність Державного Управління». Вип. 38 2014.

37. Дзера О.В., Кузнєцова Н. С. Цивільне право України: Загальна частина 2-е вид., допов. і перероб. К.: «Юрінком Інтер», 2010. Кн. 1. 976 с.

38. Дзера О. В, Кузнєцова Н.С., Майданик Р.А. Цивільне право України. Особлива частина: підручник за ред. 3-тє вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер. 2010. 1176 с. URL: https://pidruchniki.com/1368042849774/pravo/dogovir_naumu_orendi (дата звернення: 15.09.2019)

39. Договір оренди: загальні положення. Юридична фірма «Хелем». Протокол. URL: https://protocol.ua/ua/dogovir_orendi_zagalni_pologennya/ (дата звернення: 15.09.2019)

40. Договір оренди: проблеми пролонгації. Правовий тиждень. URL: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=122733>(дата звернення: 15.06.2019)

41. Договори, що підлягають нотаріальному посвідченню, та речові права на нерухомість, що потребують держреєстрації. ІФактор. URL: <https://i.factor.ua/ukr/info/legal/notarial/>(дата звернення: 15.07.2019)

42. Заїка Ю.О. Українське цивільне право: Навчальний посібник. 2-е вид. змін, і доп. К.: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. 368 с. URL:https://pidruchniki.com/1273040344936/pravo/dogovir_maynovogo_naymu_oren_di#10(дата звернення: 15.09.2019)

43. Іванова В. Оформлення договору оренди: поради юриста. Uteka. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-dokumentoooborot-2-oformlenie-dogovora-arendy-sovety-yurista> (дата звернення: 15.06.2019)

44. Іванюк Й. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). Юридична газета online. 10.09.2013. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/dogovir-naymu-budivli-abo-inshoyi-kapitalnoyi-sporudi-yih-okremoyi-chastini.html> (дата звернення: 08.09.2019)

45. Карпова В. Оренда цілісних майнових комплексів: правові аспекти. ЛІГА:ЗАКОН. Бухалтер і Закон. №31 2016. URL: http://bz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/BZ009218

46. Коцовська О. Загрози для орендодавця: міфи та реальність. Юридична газета online. 12.02.2019 URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/zagrozi-dlya-orendodavcy-mifi-ta-realnist.html> (дата звернення: 15.07.2019)

47. Коцюба В.О. Правочини з рухомим та нерухомим майном та їх оподаткування. К. : Видавець Фурса С. Я., 2005. 88 с

48. Кривобок С. В. До проблеми врегулювання відносин, що виникають при укладенні договору оренди підприємства приватного власника. Юридична Україна. URL: <http://www.pravnuk.info/urukrain/1336-do-problemi-vregulyuvannya-vidnosin-shho-vinikayut-pri-ukladenni-dogovoru-orendi-pidpriyemstva-privatnogo-vlasnika.html> (дата звернення: 10.09.2019)

49. Кривобок С.В. Правочини з підприємством як єдиним майновим комплексом: автореф. дис. ...к.ю.н. за спеціальністю 12.00.03 С.В. Кривобок. Харків, 2008. 20 с

50. Лебедик Г. В. Правове регулювання та особливості укладання договорів оренди. Економіка і регіон. 2008. № 2 (17). С. 102-106. URL: <http://reposit.pntu.edu.ua/handle/PolNTU/2734> (дата звернення: 15.09.2019)
51. Лебідь В.І. Господарське право: навчальний посібник. 2-ге видання допов. і пере роб. К.: Алерта, 2014. 416 с. URL: https://pidruchniki.com/2015082665934/pravo/pravove_regulyuvannya_orendi_mayna_lizingu#246(дата звернення: 15.09.2019)
52. Лещенко А. Особливості укладення договорів з об'єктами нерухомого майна. Правові наслідки недотримання вимог щодо форми та порядку укладення таких договорів. Міністерство юстиції України. URL: https://minjust.gov.ua/m/str_21459(дата звернення: 10.06.2019)
53. Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності. К.: Юрінком Інтер, 2001. 560 с.
54. Методичні рекомендації щодо порядку надання в користування земель запасу та визначення орендної плати за їх використання. Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області. URL: <http://poltavska.land.gov.ua/info/metodychni-rekomendatsii-shchodo-poriadku-nadannia-v-korystuvannia-zemel-zapasu-ta-vyznachennia-orendnoi-platy-za-ikh-vykorystannia/> (дата звернення: 10.09.2019)
55. Мороз М.В., Мороз О.В. Істотні умови договору оренди майна державного підприємства. Право та інновації. 2016.
56. Мороз О.В., Мороз М.В. Цілісній майновий комплекс як предмет договору оренди майна державних підприємств. Право і безпека. 2012. №3(45)
57. Морозова Ю. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель і споруд. Підприємництво, господарство і право 3/2017. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/3/10.pdf>(дата звернення: 15.09.2019)
58. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2-х томах Відп. ред. В. Г. Ротань. 2-ге вид. Т. 1. Х.: Фактор, 2010. 800 с.

59. Окремі нюанси договору оренди нерухомого майна. Juristoff. URL: <https://juristoff.com/news/tema/10707-okremi-nyuansi-dogovoru-orendi-nerухомого-майна> (дата звернення: 10.08.2019)

60. Остапчук О.В. Оренда нерухомого майна в Україні загальне та спеціальне правове регулювання. Стабільність цивільного обороту в Україні: проблеми забезпечення. Збірник наукових праць. Випуск 4. Беяневич О. А., Безух О. В., Бакалінська О. О. та ін., за ред. О. А. Беяневич. К. НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2016. 200с.

61. Паскевич Ю.В. Правова природа договору найму (оренди). Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2013 Серія ПРАВО. Випуск 22. Частина I. Том 1 URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/1287/1/>(дата звернення: 10.07.2019)

62. Правові особливості оренди державного та комунального майна. Дт-Кт: Все про бухгалтерський облік URL: <http://dt-kt.net/articles/article-415/> (дата звернення: 15.09.2019)

63. Романів В.Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук : Львів. 2015. 212 с.

64. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук : Одеса. 2018. 186 с.

65. Серебрякова Ю.О. Зміст договору оренди державного та комунального майна. Форум права. 2007. № 3. С. 224-230.

66. Старцев О.В. Підприємницьке право Навч. посіб. К.: Істина, 2006. 208 с. URL: <http://www.ebk.net.ua/Book/PP/index.htm> (дата звернення: 10.09.2019).

67. Флінта В.В. Особливості укладення договорів оренди нерухомого майна. Правове забезпечення підприємницької діяльності: зб.наук. ст. студ., відп. ред. О.О. Бакалінська, О.М. Гончаренко, Ю.В. Тищенко. Київ. Київ. нац. торг.-екон. ут.-т. 2019. Ч.1.196с.

68. Харитонов Є.О., Харитонova О.І., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. Вид. 3, перероб. і доп. К.: Істина, 2011. 808 с. URL:

https://pidruchniki.com/1347071146259/pravo/dogovori_pro_peredachu_mayna_koristuvannya#16(дата звернення:15.09.2019).

69. Чи потрібно нотаріальне посвідчення договору оренди, строк дії якого менший трьох років, у випадку його неодноразової пролонгації?. Лист Фонду державного майна України від 05.10.2017 р. № 10-16-18940. URL: <https://zakon.help/article/chi-potribno-notarialne-posvidchennya-dogovoru-orendi/>(дата звернення:10.08.2019).

70. Чумак Р. Небажання сторін деталізувати умови договору призводить до негативних наслідків. Юридична газета online. 10.09.2013. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/dogovir-naymu-budivli-abo-inshoyi-kapitalnoyi-sporudi-yih-okremoyi-chastini/oppinions/nebzhannya-storin-detalizovuvati-umovi-dogovoru-prizvodit-do-negativnih-naslidkiv.html> (дата звернення:10.09.2019).

71. Шевченко Я.М. Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У двох томах вид. 2-ге, доп. і перероб. К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. Т. 1. Загальна частина. 696 с.

72. Шевчук П. Правові аспекти оренди нежитлового приміщення. Юридичної компанії «Бі ен Сі». URL: <http://bnc.in.ua/publikatsiji/pravovij-suprovid-gospodarskoji-diyalnosti/723-pravovi-aspekti-orendi-nezhitlovogo-primishchennya.html>(дата звернення:10.07.2019).

73. Шляхта В. І. Предмет договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/6411/1/SHlyхта_363.pdf (дата звернення:10.09.2019).

74. Шустерук З.С. Істотні умови договору оренди державного та комунального майна. Наукові записки. Серія «Економіка». Випуск 10. URL: <https://eprints.oa.edu.ua/6532/1/40.pdf>(дата звернення:10.09.2019).

75. Щербина В.С.. Господарське право: підручник . 5-те вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер. 2012. 00 с. URL:

https://pidruchniki.com/1549121042927/pravo/pravove_regulyuvannya_orendi_lizingu_sferi_gospodaryuvannya#62(дата звернення:10.09.2019).

76. Які істотні умови договору оренди? Дебет-Кредит журнал online. Спецвипуск 09.2014. URL: <https://online.dtkr.ua/Book/b529dcaa-8636-4c4b-b7d7-d7bbbda55fb5/navPoint-6> (дата звернення: 10.06.2019)