

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ДОГОВІР ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

студента 2 курсу, 7 м групи,
спеціальності 081 «Право»,
спеціалізації

«Цивільне право і процес» _____ Коваленка Антона Олеговича

Науковий керівник

д.ю.н. _____ Примак Володимир Дмитрович

Гарант освітньої програми

д.ю.н. _____ Примак Володимир Дмитрович

Київ-2021

ЗМІСТ

ВСТУП	3
--------------------	----------

РОЗДІЛ 1. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДОГОВІРНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

1.1. Мета, принципи й джерела правового регулювання відносин оренди державного та комунального майна	7
--	---

1.2. Правовий статус суб'єктів відносин оренди державного та комунального майна	18
---	----

1.3. Об'єкти оренди державного та комунального майна	22
--	----

РОЗДІЛ 2. ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЩОДО ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

2.1. Юридична характеристика договору оренди державного та комунального майна як правочину	30
--	----

2.2. Порядок укладення, зміни та припинення договору оренди державного та комунального майна	33
--	----

2.3. Зміст договору оренди державного та комунального майна	43
--	----

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	49
-------------------------------------	-----------

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	52
---	-----------

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Нині в умовах розвитку ринкових відносин в Україні відчувається значна потреба суспільства у забезпеченні стійких гарантій захисту своїх майнових інтересів, пов'язаних із провадженням різних видів господарської діяльності, що, зрештою, має сприятливо позначитися на підвищенні рівня життя населення. У зв'язку з цим велике значення набуває вивчення договірних форм господарювання, серед яких особливе місце займає оренда. Конституція України, закріпивши за кожним право володіти, користуватися та розпоряджатися майном, визначила право власності як правову основу сучасного майнового обороту. Прикладом вираження цієї конституційної норми у законодавстві України є положення Цивільного кодексу України про те, що право продажу товару, право передання майна у найм належить власнику. У випадку найму, власник розпоряджається споживчою вартістю майна, передаючи його у користування за договірними моделями, які визначені у главах 58-60 цього Кодексу.

Договір найму (оренди) є однією з найпопулярніших договірних конструкцій, які використовуються при передачі майна у користування. даний договір застосовується як у підприємницькій так і у побутовій сферах.

При цьому, оренда державного та комунального майна потребує особливого правового регулювання, оскільки в даному випадку необхідним є захист інтересів держави і територіальної громади, як власників. Використовуючи договір оренди, державними та муніципальними органами влади та управління забезпечується раціональна організація у містах та селищах виробничих зон, мереж культурних та громадських установ, побутових підприємств. У той самий час громадяни і юридичні особи набувають можливість здійснювати своєї діяльності при витраті незначних (в порівнянні з придбанням у власність) коштів на розміщення офісів, торгових точок, складських чи виробничих приміщень тощо. Це особливо важливо для

новостворених комерційних організацій та індивідуальних підприємців, які можуть фінансові кошти, що вивільнилися, спрямувати на інші цілі.

З прийняттям нового закону України «Про оренду державного і комунального майна», що замінив об'єктивно застарілий закон 1992 року, впроваджується принципово новий механізм передачі державного та комунального майна в оренду, що додатково актуалізує дослідження даної проблематики.

Теоретичну основу роботи склали наукові дослідження Н. С. Гонтаренко [18 – 22], І. Р. Калаура [27 – 29], О. О. Кравчук [33], О. В. Мороз [34 – 42], В. Я. Романів [53 – 56], Ю. О. Серебрякової [59], І. В. Спасибо-Фатєєвої [60], І. В. Сухоставець [61 – 64], та інших. При цьому, більшість із вказаних авторів досліджували правовідносини оренди державного і комунального майна відповідно до положень закону, що втратив чинність, а тому актуалізується необхідність нових досліджень. Емпіричною основою дослідження є чинне законодавство, а також матеріали судової практики.

Метою дослідження є встановлення особливостей правового регулювання цивільних відносин щодо оренди державного та комунального майна.

У відповідності до поставленої мети було сформульовано такі **завдання** даної роботи:

- 1) визначити мету, принципи і джерела правового регулювання відносин, що складаються при передачі в оренду державного та комунального майна;
- 2) охарактеризувати систему суб'єктів відносин, що складаються при передачі в оренду державного та комунального майна;
- 3) встановити особливості об'єктів оренди державного та комунального майна;
- 4) виявити відмітні юридичні ознаки договору оренди державного та комунального майна;

- 5) розкрити порядок укладання договорів оренди державного та комунального майна;
- 6) визначити умови, що становлять зміст договору оренди державного та комунального майна.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, що складаються при передачі в тимчасове користування державного та комунального майна.

Предметом – оренда державного та комунального майна.

Методи дослідження. Методи дослідження ґрунтуються на системному та синергетичному підходах, складність досліджуваної теми зумовила комплексне застосування загальнонаукових і спеціальних методів, кожен з яких дозволяє дослідити сутність оренди державного та комунального майна в певному ракурсі. Враховуючи особливості предмета дослідження, успішне виконання цілей роботи переважно потребувало використання спеціальних юридичних методів пізнання. Структурно-юридичний метод дає можливість зрозуміти рівень розвитку законодавства в сфері регулювання орендних відносин щодо державного та комунального майна, визначити відповідні тенденції на підставі аналізу правових норм і їх джерел. Проблемно-теоретичний метод застосований в ході розробки принципів питань теоретичного характеру. Дослідження ґрунтується на активному застосуванні таких логічних прийомів, як аналіз, синтез, тощо. За допомогою методу системного аналізу, історичного та узагальнюючого методів проаналізовано та виявлено тенденції та проблемні аспекти розвитку орендних відносин щодо державного та комунального майна.

Наукова новизна роботи полягає у подальшому вдосконаленні доктринальних підходів до правового регулювання відносин оренди державного та комунального майна. Зокрема, елементи наукової новизни містяться у положеннях щодо співвідношення норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна», ЦК України та ГК України.

Практична цінність даного дослідження полягає в тому, що теоретичні положення і висновки, що містяться в ньому, розвивають основні положення науки вітчизняного права, включаючи основні положення і особливості регулювання передачі в оренду державного і комунального майна.

Результати дослідження, теоретичні висновки і науково-практичні рекомендації можуть бути використані для подальшого вдосконалення українського законодавства щодо регулювання оренди державного і комунального майна, та у правозастосовчій практиці.

Окремі позиції та висновки за темою дослідження сформульовано у підготовленій автором статті «Оренда державного і комунального майна».

Структура роботи. Структура роботи відповідає її цілям і завданням. Дослідження складається зі вступу, двох розділів, що об'єднують шість підрозділів, висновків, та списку використаної літератури. Список літератури містить 70 найменувань та викладений на 7 аркушах.

РОЗДІЛ 1

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДОГОВІРНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

1.1. Мета, принципи й джерела правового регулювання відносин оренди державного та комунального майна.

Державне управління у сфері користування та розпорядження майном – це «врегульована адміністративно-правовими нормами цілеспрямована, підзаконна, виконавчо-розпорядча діяльність спеціально уповноважених державних органів, їх посадових осіб та окремих недержавних утворень, яка здійснюється для підвищення ефективності використання державного та комунального нерухомого майна, інвестування, залучення коштів для модернізації національної економіки, а також забезпечення визнання та захисту прав на нерухоме майно, що здійснюється із застосуванням переважно адміністративних методів управління» [18, с. 58]. Державне управління майном часто «виступає організаційно-правовою передумовою, механізмом реалізації права власності на таке майно» [21, с. 100]. Однією з форм реалізації функції з управління майном держави є передача такого майна в оренду. Оренда є надзвичайно перспективним та економічно доцільним інститутом господарського права, який за сучасних умов господарювання набув значного поширення в Україні.

Передача майна у власність не завжди відповідає інтересам суб'єктів господарювання, що є причиною виникнення правовідносин, метою яких є передача майна в тимчасове користування. У цих випадках одні особи (товаровласники) дозволяють іншим особам на визначених умовах господарську чи іншу експлуатацію свого майна, водночас зберігаючи за собою право власності на нього. Предметом таких відносин, насамперед, стає майно, яке на цей момент не потрібне власнику, але може знадобитися йому в майбутньому. Крім того, слід зазначити, що, віддаючи таке майно у

тимчасове користування іншій особі, власник зберігає його в господарському (економічному) обігу, одержуючи відповідний прибуток; з іншого боку, користувачеві вигідно чи доступно використовувати визначене майно лише епізодично, не здобуваючи його у власність.

Як вірно відмітив В.С. Щербина, «за допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання прибутку з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням нерухомого майна у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності» [68, с.185].

Договір оренди породжує в його сторін взаємні майнові правничий та обов'язки, зокрема права орендаря користування чи володіння і користування майном орендодавця. І.Р. Калаур справедливо зазначає, що «у вітчизняному законодавстві поняттями «найм» і «оренда» позначають відносини строкового користування майном. Однак така термінологічна подвійність не вказує на видозміну договірних форм договірного типу про передання майна в користування. З огляду на чинне законодавство та практику укладання договорів, оренду слід розуміти правовою формою передачі майна у володіння і користування у сфері підприємництва» [28, с. 389].

Визнаючи майнові права як специфічні об'єкти цивільних прав, законодавець робить спроби врегулювати порядок їх виникнення, передачі та припинення. Однак категорія майнових прав не є однорідною. Найбільш дослідженими у цій категорії є речові та виняткові права, правової режим яких врегульовано досить детально, і навіть зобов'язальні права вчинення контрагентом певних дій, вкладених у виконання майнового обов'язку. Що ж до зобов'язальних прав, об'єктами яких поряд з діями контрагента є речі, що належать кредитору на якомусь речовому праві, то дана категорія залишається нерозробленою, хоча такі майнові права мають самостійну цінність і все активніше виступають як об'єкти цивільного обороту.

Сьогодні правовий феномен зобов'язальних прав, об'єктами яких крім дій контрагента є чужі речі, потребує детального наукового дослідження та

вироблення пропозицій щодо вдосконалення чинного у цій сфері законодавства. Це пояснюється тим, що існуючі нормативні акти ці питання регулюють або в загальному вигляді, або не регулюють зовсім, хоча кількість угод, об'єктами яких є такі майнові права (в т.ч. право оренди), рік у рік збільшується.

Про самостійну цінність права оренди як майнового права свідчить можливість внесення його до статутного (складеного) капіталу юридичних осіб, передача його в заставу, можливість укладання угод щодо відплатної та безоплатної поступки права оренди, щодо передачі об'єктів оренди в суборенду та ін. Виниклі в результаті вчинення таких правочинів правові відносини вимагають більш детального правового регулювання, що дозволить виключити свавілля власника орендованого майна, захистити законні інтереси орендаря, належним чином оформити участь однієї особи у майні іншої. Все це зрештою сприятиме розвитку економіки та підвищенню рівня виробництва, що у свою чергу позитивно позначиться на соціальній сфері нашого суспільства. При цьому, Д.А. Польним аргументовано підхід про «існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору найму речі: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносин між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю» [51, с. 59].

Отже, підтримуючи інтереси суб'єктів господарювання, інститут оренди сприяє розвитку господарської діяльності, а отже зміцнює ринкові відносини у нашій країні. При цьому, держава і територіальна громада отримують додаткові фінансові ресурси від передачі в строкове користування іншим суб'єктам державного і комунального майна, яке тимчасово не використовується безпосереднім власником. Як зазначається в Закону України «Про оренду державного і комунального майна», «основною метою оренди є прискорення економічного зростання, залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, посилення фінансової спроможності підприємств державної або комунальної власності» [3].

При визначенні поняття оренди в юридичній доктрині слід звернути увагу на такий аспект. Так, цивільне законодавство використовує поняття найму, не надаючи спеціального юридичного значення одночасному застосуванню поняття «оренда». Отже, виходячи з положень глави 58 ЦК України, можна стверджувати, що поняття оренди і найму є тотожними [2].

З цього приводу І.В. Борщевський стверджує, що «ЦК України розв'язав тривалий теоретичний спір, який існував у науці цивільного права щодо співвідношення понять договорів «оренди» та «найму», встановивши, що ці поняття є тотожними. Договори оренди та найму розрізняються здебільшого в законодавстві зарубіжних країн» [15 с. 13].

Так, В. Долинська зазначала, що «з економічної точки зору майновий найм (оренда) означає передачу та отримання майна в цільове тимчасове володіння та користування або тільки користування за плату» [23, с. 14]. Неважко помітити, що поняття «оренда» та «майновий найм» вона теж вживає як тотожні.

Я.Б. Усенко визначає оренду як «надання майна в тимчасове (строкове) платне користування і зазначає, що в нормативно-правових актах України термін «оренда» має те саме значення, що й «майновий найм» [65, с. 27].

Г.Ф. Шершеневич стверджує, що хоча в практиці та в законодавстві для визначення такого виду договору вживаються різні терміни (такі як найм, оренда, прокат), однак ці відмінності не мають юридичного значення. Законодавству нашої країни далеке розрізнення між користуванням тільки річчю (Miethe) і отриманням з неї плодів (Pacht), як це прийнято в німецькому праві [67, с. 266].

На наш погляд, на сучасному етапі розвитку ринкових відносин з наведеними точками зору важко погодитися.

Отже, поняття «оренда» та «майновий найм» вченими вживаються як тотожні. Вважаємо, з такою позицією можна погодитись тільки в теоретичному плані, оскільки термін «оренда» походить від латинського слова «*arenda*», в перекладі з латинської мови «*agendo*» означає «здаю в найм,

наймаю» [69, с. 197]. Однак у сучасних умовах господарювання поняття оренди та майнового найму не можна вживати як тотожні, оскільки вони мають суттєві відмінні риси.

Так, ще І.С. Перетерський зазначав, що різниця між наймом і орендою полягає в тому, що при наймі наймач має право лише користуватися предметом найму, а при оренді, орендар, окрім того, наділений правом отримувати і споживати плоди орендованого майна [цит. за 58, с. 69].

В Законі України «Про оренду державного і комунального майна» термін «найм» не використовується, натомість оренда визначається як «речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк» [3].

Під володінням як самостійним речовим правом розуміють, за загальним правилом, стан фактичного панування особи над річчю, захищений законом від самоправних посягань будь-яких інших осіб, серед них і від власника. Тобто володільець має право незалежно від правових підстав свого володіння вимагати усунення будь-яких його порушень, оскільки володіння вважається правомірним до доведення іншого в суді [22, с. 16].

У юридичній літературі визначається, що «володільцями є особи, які володіють майном на підставі певного титулу, а саме: правочину, закону або адміністративного акта» [58, с. 46].

Відповідно до ч.1 ст. 397 ЦК України, володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його в себе.

Слід погодитися з думкою С.О. Погрібного про те, що для існування ситуації, коли особа фактично тримає річ, немає необхідності, щоб вона постійно тримала її в своїх руках, що й неможливо здійснити, зокрема, стосовно нерухомого майна [50, с. 14].

Отже, можна стверджувати, що володіння - це фактичне утримання речі у сфері господарювання певних осіб.

Вважаємо, що орендар має право фактичного володіння щодо об'єкта оренди, підтвердженням чого є фактичне панування орендаря над об'єктом оренди та акт його приймання-передачі.

Такі володільці, яким за договором власник передає виключне право користування річчю, наділені захистом лише через власника, що робить їх ще більш залежними від нього.

Таким чином, наділення орендаря державного та комунального нерухомого майна виключно статусом користувача передбачає захист його прав та законних інтересів, пов'язаних із орендованим майном, тільки через власника, що ставить його у залежність від більш сильної сторони договору, якою є Фонд державного майна України та органи місцевого самоврядування.

Наведене свідчить, що відносно оренди державного та комунального нерухомого майна доцільно передбачити не тільки право користування, а й право володіння орендаря щодо об'єкта оренди. Це має забезпечувати можливість безпосереднього захисту орендарем його права користування орендованим нерухомим майном та законних інтересів щодо нього від порушень із боку третіх осіб.

І.В. Сухоставець пропонується «визначити оренду державного майна як основані на договорі платні строкові відносини між орендарем та орендодавцем щодо передачі в оренду та господарського використання державного майна, які складаються у процесі організації і здійснення господарської діяльності. Додатково обґрунтовано, що питання визначення приналежності оренди державного майна до певного виду правовідносин (речових або зобов'язальних) необхідно вирішити з урахуванням її сутності як інституту саме господарського права та визначати як вид абсолютно-відносних речових господарських правовідносин, уточнено особливості оренди як виду абсолютно-відносних речових господарських правовідносин» [61, с. 151].

У господарсько-правовій науці відсутнє належне виокремлення ознак оренди державного майна. І.В. Сухоставець виокремлює «наступні ознаки оренди державного і комунального майна. Оренда державного майна являє собою сукупність організаційних та майнових відносин, є способом управління державною власністю, регламентується переважно положеннями імперативного характеру. Орендодавцями об'єктів державної власності можуть бути не тільки суб'єкти господарювання, які використовують державне майно у господарській діяльності, а й державні органи, уповноважені на це законодавством; реалізація прав орендодавця здійснюється не тільки для отримання прибутку, а з обов'язковою метою задоволення державних та суспільних потреб. Щодо оренди державного майна перевага віддається конкурсному способу укладення відповідного договору. Порядок визначення розміру орендної плати та її розподілу і використання не є правом сторін, а чітко регламентовано нормами законодавства. Оренда державного майна, крім опосередкування безпосередньо функції господарського використання державного майна суб'єктами господарювання інших форм власності, може виступати і як вид приватизації (оренда з викупом)» [63, с. 277]. Судова практика визначає наступні ознаки оренди, як різновиду майнового найму: оренда передбачає передачу майна у користування; таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах; оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування; майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем виключно для здійснення підприємницької та іншої діяльності» [8]. В цілому, зазначені ознаки не втратили актуальності з прийняттям нового Закону України «Про оренду державного і комунального майна».

Договір оренди завжди укладається з господарською (комерційною) метою для досягнення необхідних господарських і комерційних результатів, і

як будь-який інший господарський договір виконує в економіці низку функцій.

До спеціальних функцій договору оренди можна віднести такі функції, як:

- правове забезпечення суб'єктів господарювання можливістю тимчасового користування майном, що необхідне їм для здійснення господарської діяльності;
- регулювання організаційних відносин, пов'язаних із передачею майна в оренду;
- правове планування господарської діяльності, пов'язаної з орендою державного та комунального нерухомого майна.

Відповідно до положень закону України «Про оренду державного і комунального майна», «оренда здійснюється на основі таких принципів:

- законності;
- відкритості та прозорості;
- рівності та змагальності;
- державного регулювання та контролю;
- врахування особливостей об'єктів державної та комунальної форм власності;
- захисту економічної конкуренції;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій;
- повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду;
- забезпечення конкурентних умов оренди та інших видів договорів» [3].

Договір оренди майна державної та комунальної власності є як господарсько-, так і цивільно-правовим. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» є законом, який встановлює особливості оренди державного та комунального майна. Таким чином, у ньому містяться спеціальні стосовно Цивільного кодексу України норми. При цьому, в разі

якщо договір укладається між державою/територіальною громадою в особі уповноважених органів та фізичною особою, такий договір регулюватиметься положеннями спеціального закону та Цивільного кодексу України. На правовідносини оренди, де орендарем є суб'єкт господарювання додатково поширюватимуться норми Господарського кодексу України.

При цьому слід зауважити, що Закон України «Про оренду державного і комунального майна» в переважній більшості своїх норм має відсильний характер, і основу правового регулювання має складати прийнятий Кабінетом Міністрів на його основі порядок. Погоджуємось із думкою Ж. Коваленка щодо того, що Закон України «Про оренду державного і комунального майна» прийнятий виключно для встановлення «рамкового характеру» регулювання [31]. Задля виконання вимог нормативного акту та для вирішення найголовнішої проблеми відсутності прозорості та ефективної процедури передачі в оренду майна державної та комунальної форм власності, Мінекономіки розробило Порядок, враховуючи всі запропоновані правки та сучасні тенденції у сфері проведення електронних аукціонів, що передбачає переведення процедури оренди в електронний варіант. Варто зазначити, використовуючи електронну торгову систему (далі – ЕТС) Прозорро Продажі, мається на меті підвищення ефективності передачі державного та комунального майна в оренду із наступною максимізацією прибутків як від оренди об'єктів державної, так і комунальної власності. На думку голови ФДМ України Дмитра Сенниченка: «...реалізація Закону забезпечить прозорість, конкурентність та максимальну економічну віддачу державі та громадам від оренди» [66].

На виконання положень нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна», було прийнято Порядок передачі в оренду державного і комунального майна, схвалений Кабінетом Міністрів 3 червня 2020 року (набув чинності 16 червня 2020 року) [5]. Ухвалення нового Порядку від початку було однією із необхідних умов для запуску

оренди на електронних аукціонах, як це передбачив новий закон про оренду (вступив у дію 1 лютого 2020 року).

Зауважимо, відповідно до визначених у статті 179 ГК України, загальних умов укладання договорів, що породжують господарські зобов'язання, – КМ України чи уповноважені ним або законом органи виконавчої влади мають право надавати рекомендації суб'єктам господарювання щодо орієнтовних умов господарських договорів у вигляді примірних договорів, а у визначених законом випадках – затверджувати типові договори. Частиною 4 статті 179 ГК України вказано на суттєву різницю між примірним та типовим договором. Так, при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі:

- 1) або примірного договору, який відображає тільки рекомендації органу управління для суб'єктів господарювання, коли останні при укладенні ними договорів мають право за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені примірним договором, або доповнювати його зміст;
- 2) або типового договору, затвердженого КМ України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони НЕ можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови. Сьогоднішні примірні договори оренди державного майна нарешті направлені на зміну давно застарілого та неефективного підходу для регулювання договірних орендних відносин, що існував за типових договорів.

Відповідно до аналізу регуляторного впливу проекту постанови КМ України «Про Примірні договори оренди державного майна» [6], передбачено вирішення низки проблемних питань, таких як:

- врахування нових підходів щодо оренди майна державної та комунальної власності, найпаче, щодо визначення вартості об'єкта оренди та розміру орендної плати; зберігання такого об'єкта шляхом його страхування; особливостей оренди об'єктів культурної спадщини; механізму компенсації

здійснених невід'ємних поліпшень або зарахування їх в рахунок орендної плати;

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

- забезпечення схоронності державного майна новими дієвими способами.

В своєму інформаційному повідомленні, Фонд державного майна України звертає увагу, в тому числі, на такі «новації нового порядку передачі державного майна в оренду:

1. створюються нові стимули для орендарів інвестувати в ремонт і поліпшення об'єктів оренди. Продовження існуючих договорів оренди на аукціоні буде менш болісним для чинних орендарів, які виконали такі поліпшення;

2. суборенда перетворюється із інструмента позбавлення держави і громад належного ним доходу від активів на інструмент стимулювання залучення інвестицій в ремонт і поліпшення об'єктів оренди;

3. механізм передачі майна в оренду без проведення аукціону стає більш передбачуваним і справедливим. Одночасно закриваються схеми, які спотворювали конкуренцію і надавали невинновдані переваги для окремих підприємців і псевдо-громадських організацій, а також корупційні можливості для чиновників;

4. розширюється база майна, яке може бути передано в оренду через електронні аукціони, за рахунок створення додаткових стимулів для подолання практики передачі майна в користування за так званими "квазі-орендними" договорами або навіть без договорів. Запроваджується широкомасштабна інвентаризація і публікація усіх цивільно-правових договорів, на підставі яких використовується державне або комунальне майно. Окремі категорії квазі-орендних договорів підлягають припиненню і переоформленню в оренду на електронних аукціонах, у тому числі договори на передачу прав на експлуатацію паркувальних майданчиків, які широко

використовуються в окремих містах із порушенням принципів конкурентного доступу до цих активів» [47].

Отже, можна констатувати той факт, що за останні роки правове регулювання передачі в оренду державного і комунального майна було демократизовано, нове законодавство істотно зменшує корупційні та бюрократичні ризики.

1.2. Правовий статус суб'єктів відносин оренди державного та комунального майна.

Відповідно до положень ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна, «суб'єктами орендних відносин є: орендар; орендодавець; балансоутримувач; уповноважений орган управління; представницький орган місцевого самоврядування або визначені ним органи такого представницького органу; Кабінет Міністрів України або орган державної влади, визначений Кабінетом Міністрів України» [3].

Орендодавцями є:

а) Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна (будівель, споруд, їх окремих частин), а також майна, що не увійшло до статутного капіталу, що є державною власністю (крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам, та інших випадків, передбачених галузевими особливостями оренди майна). Фонд державного майна України є специфічним суб'єктом правовідносин, пов'язаних з участю державного майна в цивільному обороті. Фонд державного майна є самостійним суб'єктом права, проте діє в цивільно-правовому обороті від імені держави, реалізує таким чином її майнові інтереси. Як вказує В.Я. Романів, «передача

державного майна в оренду є способом участі держави у цивільно-правовому обороті, а договір оренди державного майна не є договором на користь третьої особи» [56, с. 7].

б) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна та майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке належить Автономній Республіці Крим;

в) органи, уповноважені представницькими органами місцевого самоврядування, - щодо єдиних майнових комплексів, нерухомого майна і споруд, майна, що не увійшло до статутного капіталу, яке перебуває у комунальній власності;

г) балансоутримувачі - щодо: нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача, якщо менший розмір площі не встановлено рішенням представницького органу місцевого самоврядування - щодо об'єктів комунальної власності або галузевими особливостями оренди майна; нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії; нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок; іншого окремого індивідуально визначеного майна;

г) державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав,

представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвом та консульським установам іноземних держав, представництвом міжнародних міжурядових організацій в Україні.

Орендарями за цим Законом можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

При цьому, у ст. 287 Господарського кодексу України перелік орендодавців державного майна подано як вичерпний, хоча на практиці як орендодавці виступають й інші суб'єкти [1]. Зокрема, даний перелік не відповідає переліку, вказаному в Законі України «Про оренду державного і комунального майна», площа, яку відповідно до ГК України можуть передавати в оренду державні (комунальні) підприємства, установи та організації визначено на рівні 200 квадратних метрів [1], тоді як Закон надає балансоутримувачам право на передачу в оренду до 400 квадратних метрів [3]. При цьому, ГК України взагалі не оперує поняттям «балансоутримувач» в контексті права на передачу державного і комунального майна в оренду. З огляду на зазначене, вважаємо за необхідне внести зміни до ч. 1 ст. 287 ГК України, привівши її у відповідність з ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду державного і комунального майна». З іншого боку, в певних випадках окремі суб'єкти не можуть бути орендарями державного майна (наприклад, орендарем об'єкта паливно-енергетичного комплексу може бути тільки юридична особа).

При цьому на законодавчому рівні встановлено також перелік осіб, передача в оренду яким комунального та державного майна не допускається. Так, відповідно до встановлених законом обмежень, «не можуть бути орендарями: фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції", а також пов'язані з ними особи; юридичні

особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань"; фізичні та юридичні особи, зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам; фізичні та юридичні особи, які перебувають у процедурах банкрутства (неплатоспроможності) або у процесі припинення; працівники орендодавця - щодо майна, яке надається в оренду такими орендодавцями; працівники уповноважених органів управління та балансоутримувачів - щодо майна, оренда якого погоджується такими уповноваженими органами управління або яке знаходиться на балансі таких балансоутримувачів» [3].

Окрему увагу слід приділити правовому статусу Фонду державного майна України (далі за текстом – ФДМ) у відносинах передачі державного майна в оренду. лід зазначити і про надзвичайно важливі для держави повноваження ФДМ України у сфері оренди державного нерухомого майна, що визначені у Законі України «Про Фонд державного майна України», Законі України «Про оренду державного та комунального майна». Відповідно до повноважень встановлених вказаними законами, ФДМ України разом з КМУ здійснює державну політику у сфері оренди державного майна та виконує функції орендодавця державного майна в передбачених Законом випадках (що були окремо зазначені вище).

Варто зауважити, що «оренда державного нерухомого майна є одним із способів його використання, що сприяє розвитку підприємництва, конкуренції шляхом надання у користування підприємцям необхідних їм приміщень, та наповнення доходної частини державного бюджету коштами від оренди державного нерухомого майна. Передача державного нерухомого майна в оренду має забезпечувати економію державних коштів на його утримання в належному стані, а у разі оренди цілісних майнових комплексів

державних підприємств також і технічний розвиток та створення нових робочих місць» [20, с. 40].

При цьому значна кількість об'єктів нерухомого майна знаходиться в неналежному стані та потребує ремонту, а органи виконавчої влади не завжди діють як ефективний власник та не вчасно ураховують ситуацію на ринку нерухомого майна, що призводить до недоотримання коштів за оренду нерухомого майна державним бюджетом.

Для підвищення ефективності використання державного нерухомого майна, збільшення надходження коштів від оренди державного нерухомого майна, суб'єкти владних повноважень мають бути економічно зацікавлені в здачі державного нерухомого майна в оренду. Це може бути здійснено шляхом передачі ФДМ України своїх повноважень щодо оренди державного нерухомого майна державним підприємствам.

Діяльність госпрозрахункових державних підприємства має бути заснована на самоокупності та самофінансуванні, а основними повноваженнями: пошук орендарів, вивчення суспільної думки стосовно необхідних об'єктів оренди, підготовка об'єктів до конкурсу, інформування зацікавлених осіб про можливі об'єкти оренди, здійснення повноважень орендодавця нерухомого майна.

1.3. Об'єкти оренди державного та комунального майна.

Ряд вітчизняних вчених висловлювали точку зору про те, що поняття предмета та об'єкта договору є, по суті, синоніми. Також існує думка, що «предмет договору оренди включає в себе два роду об'єктів. Об'єктом першого роду повинні бути відповідні дії зобов'язаних осіб. Роль об'єктів другого роду грає майно, яке в результаті таких дій надається у володіння та користування орендаря, а по закінченні терміну оренди повертається орендодавцю». Ми вважаємо хибним використання вищеописаних в даному абзаці формулювань в силу очевидних кардинальних відмінностей між

поняттями об'єктів і предмета договору. Так, на нашу думку, об'єкт договору - це завжди та річ, або має матеріальну оцінку благо або право, яке має бути створене і на яке в силу договору повинні виникнути права вигодонабувача за договором, або права на яке повинні перейти до такому вигодонабувачу, або яке саме повинно виникнути або перейти до вигодонабувачу. У будь-якому випадку об'єкт договору є, по суті, метою його укладення. Предмет ж договору - це сукупність прав і обов'язків сторін договору, в комплексі забезпечують виникнення або перехід прав на об'єкт договору до вигодонабувачу з одночасним дотриманням кореспондуючих прав усіх інших сторін договору.

Досліджуючи особливості об'єктів оренди взагалі, слід звернути увагу на ознаки майна, що може передаватися в оренду, виокремлені, в тому числі І.Р. Калауром. Так, «перша з них – індивідуальна визначеність, що вказує на незамінність речі та на наявність властивих лише їй ознак, які вирізняють її з-поміж інших однорідних речей. З цього приводу доцільно зазначати в договорі всі необхідні дані, що індивідуалізують річ, яка передається в найм (оренду). Їх можна визначити за різними критеріями: назвою, символом, кольором, розміром, формою моделлю, місцем знаходження, зображенням на плані місцевості, інвентаризаційних, реєстраційних, кадастрових номерів тощо. Це дасть змогу уникнути спорів щодо факту укладання договору найму (оренди) та спростить доведення того, що наймодавець передав, а наймач повернув саме ту річ, яка є об'єктом договірних відносин найму (оренди), тобто доведення факту належного виконання договірних зобов'язань. Друга, законодавчо визначена, властивість речі, що передається за договором у найм, – це її неспоживність, тобто здатність зберігати свій первісний вигляд протягом тривалого часу за неодноразового використання» [28, с. 112].

Відповідно, у випадку з договором оренди, об'єктом оренди буде те майно, яке підлягає передачі у користування або володіння і користування орендаря.

Систему об'єктів оренди державного та комунального майна визначено ст. 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Так, відповідно до положень цієї статті, «об'єктами оренди Законом є: єдині майнові комплекси підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини); інше окреме індивідуально визначене майно; майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі - майно, що не увійшло до статутного капіталу), а також майно, заборонене до приватизації, яке може при перетворенні державного підприємства в господарське товариство надаватись такому товариству на правах оренди; майно, щодо якого до статутного капіталу внесено право господарського відання на майно; майно, закріплене на праві господарського відання за акціонерними товариствами та їхніми дочірніми підприємствами у процесі їх утворення та діяльності; майно, передане до статутного капіталу акціонерних товариств на праві господарського відання; майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних установ та організацій, Збройних Сил України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, правоохоронних та фіскальних органів, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, - без права викупу та передачі в суборенду орендарем; майно, що не підлягає приватизації, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду» [3].

Таким чином, новий закон відійшов від формалізованого переліку майна, що містилось в попередньому законі, закріпивши не стільки перелік відповідного майна, скільки його групування за категоріями, а також закріпивши вимогу щодо індивідуальної визначеності такого майна. Так,

чинна редакція закону дозволяє відносити до об'єктів оренди в тому числі нематеріальні активи. Можливість надання в оренду нематеріальних активів, які належать до складу державного майна, підтверджується положеннями Цивільного кодексу України та практикою передачі в оренду об'єктів державної власності, наприклад, майна НАН України. Таким чином, норми чинного Закону поширюються на будь-яке індивідуально-визначене майно, окрім прямо передбачених Законом винятків. В залежності від характеру майна, його особливостей та специфіки договорів оренди, що укладаються щодо такого майна, державне та комунальне майно, що може бути передане в оренду поділяється на:

- цілісні майнові комплекси підприємств;
- нерухоме майно (в тому числі земельні ділянки);
- інше індивідуально визначене майно (в тому числі майнові права).

В.В. Дурицький додатково пропонує класифікувати об'єкти нерухомості, що передаються в оренду наступним чином: «1 – об'єкти нерухомості торгового типу (розташовані на 1-му поверсі, з фасадної сторони будівлі, з виходом на вулицю, в людних місцях) та придатні для використання як магазин, заклад громадського харчування, надання послуг населенню (нотаріальна чи адвокатська контора, філія банку); 2 – офісна нерухомість (вільні кімнати у адміністративних будівлях та навчальних корпусах тощо); 3 – виробничо-складська нерухомість (цехи, склади, гаражі і т. ін.). В окрему групу об'єктів оренди можна виділити: дахи та фасади будівель, димові труби і т. ін. придатні для розташування антен та обладнання операторів мобільного зв'язку, а також рекламних щитів (білбордів); частини приміщень площею 1-2 кв.м для розміщення банкоматів, різноманітних автоматів для розливу гарячих напоїв, продажу товарів, поповнення рахунку мобільного зв'язку і т. ін.» [24, с. 68]. Разом з цим, вважаємо що така класифікація має більше економічне, аніж юридичне значення, оскільки призначення нерухомості не завжди має принципове значення для визначення особливостей договору оренди.

При цьому, важливим є наведений в законі перелік винятків – тобто перелік майна, яке не може передаватися в тимчасове користування третім особам. Вказані обмеження встановлено щодо майна, яка через свої властивості є стратегічно важливим для забезпечення державних інтересів, або становлять цінність для держави. Так, відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна, «не можуть бути об'єктами оренди:

1) єдині майнові комплекси: казенних підприємств; підприємств системи створення та збереження золотовалютних резервів; підприємств і установ, що забезпечують випуск та зберігання грошових знаків і цінних паперів; підприємств, що забезпечують зв'язком органи законодавчої та виконавчої влади, у тому числі радіотелевізійні передавальні центри; Національної суспільної телерадіокомпанії України (НСТУ); державного підприємства "Мультимедійна платформа іномовлення України" (МППУ); підприємств, що здійснюють виробництво об'єктів космічної діяльності; діючих закладів освіти, що фінансуються з державного бюджету; установ виконання покарань та слідчих ізоляторів Державної кримінально-виконавчої служби України (крім тих, що не використовуються для здійснення своїх функцій); атомних електростанцій, гідроелектростанцій з греблями, що виконують функції захисту від техногенних катастроф; метрополітену; підрозділів пожежної охорони (пожежні депо, пости, адміністративні приміщення); об'єктів спортивної інфраструктури, включених до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації;

2) об'єкти, які забезпечують виконання державою своїх функцій, забезпечують обороноздатність держави, її економічну незалежність, та об'єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України: засоби урядового, фельд'єгерського та спеціального зв'язку; державні реєстри, що створені та утримуються за рахунок коштів державного бюджету; Національний архівний фонд, архіви (архівні установи), документи з них, архівні

підрозділи, архівні відділи та бібліотеки, об'єкти культури, мистецтва, у тому числі виняткової історичної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності, що занесені до Державного реєстру національного культурного надбання, а також об'єкти архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення, пам'ятки державної частини Музейного фонду України (музейні предмети, музейні колекції та музейні зібрання), пам'ятки археології (крім пам'яток культурної спадщини, нерухомих об'єктів, що знаходяться на території історико-культурних заповідників); документи Державного бібліотечного фонду України; вихідні матеріали та фільмокопії, що зберігаються у державному фонді фільмів; наукові об'єкти, включені до Державного реєстру наукових об'єктів, що становлять національне надбання; ядерні матеріали, ядерні установки і об'єкти, призначені для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення; спеціально відведені місця чи об'єкти, призначені для захоронення відходів (місця розміщення відходів, сховища, полігони, комплекси, споруди, ділянки надр тощо); майно та матеріали Державного інформаційного геологічного фонду України; майно, матеріали та дані Державного картографо-геодезичного фонду України, топографо-геодезичні і картографічні матеріали; державні еталони, інші об'єкти, що забезпечують функціонування Державної метрологічної служби; автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам (до першого розгалуження за межами території таких підприємств); магістральні залізничні лінії загального користування та розміщені на них технологічні споруди, передавальні пристрої (які функціонують), що безпосередньо використовуються для забезпечення процесу перевезень, а саме: залізничні станції та колії загального користування, тягові підстанції, контактна мережа та інші пристрої технологічного електропостачання, системи сигналізації, централізації, блокування та управління рухом поїздів, об'єкти і майно, призначені безпосередньо для виконання аварійно-відновлювальних робіт; майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та

диспетчерське (оперативно-технологічне) управління, магістральні та міждержавні електричні мережі; магістральні нафто- і газопроводи та магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговують потреби держави в цілому, підземні нафто- та газосховища; об'єкти інженерної інфраструктури та благоустрою міст, інших населених пунктів, включаючи мережі, споруди, устаткування, які пов'язані з постачанням споживачам води, газу, тепла, а також відведенням і очищенням стічних вод, крім випадків, передбачених законодавством; акваторії морських портів, гідротехнічні споруди, об'єкти портової інфраструктури загального користування, засоби навігаційного обладнання та інші об'єкти навігаційно-гідрографічного забезпечення морських шляхів, системи управління рухом суден, інформаційні системи, навчальний та гідрографічний флот, майнові комплекси судноплавних інспекцій (крім причалів морських та річкових портів, залізничних та автомобільних під'їзних шляхів (до першого розгалуження за межами території порту), ліній зв'язку, засобів тепло-, газо-, водо- та електропостачання, інженерних комунікацій); аеродроми та аеродромні об'єкти (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, системи посадки, наземні засоби зв'язку, навігації, спостереження, інші елементи аеродромів, що забезпечують безпеку польотів); водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення, гідротехнічні захисні споруди, об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем; місця поховання; захисні споруди цивільного захисту: в яких розташовані пункти управління; призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки; розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій; транспортні засоби спеціального призначення, що забезпечують виконання робіт, пов'язаних з ліквідацією пожеж, наслідків стихійного лиха.

3. Нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно із складу єдиного майнового комплексу, забороненого до оренди, може бути об'єктом

оренди, якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

РОЗДІЛ 2

ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЩОДО ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

2.1. Юридична характеристика договору оренди державного та комунального майна як правочину.

Визначаючи поняття договору оренди, законодавець виходить з того, що цей договір становить звичайний самостійний вид договірних зобов'язань, такий же як договір купівлі-продажу та інші.

Як зазначає, Ф. Енгельс, «в орендних відносинах у вигляді товару виступає не вся споживча вартість, а тільки її частина. Тому одна частина споживчої вартості при оренді є товаром, а інша – ні. При визначенні розміру частини споживчої вартості, що є товаром, необхідно виходити з періоду часу, протягом якого орендар може вилучати весь комплекс корисних властивостей майна» [цит. за 41, с. 716].

Із сутності договору оренди випливає, що власник передає майно орендареві у користування лише тимчасово. Передаючи річ у володіння та користування на певний строк, він не перестає бути власником, і після закінчення певного часу річ із нормальним ступенем амортизації підлягає поверненню.

Той обсяг вартості, на який понизилася споживча вартість орендованого майна, не зникає, не випаровується безслідно, він переноситься на створену, на базі цього майна продукцію й включається до складу амортизаційних відрахувань. Отже, «крім функції обслуговування виробничих потреб, оренда, виходячи зі своєї економічної суті, виконує ще й функцію кредитування, сплата орендної плати орендодавцеві є винагородою останнього за надання подібного кредиту» [41, с. 717].

Одержання подібного роду доходу є результатом здійснення власником правомочності розпорядження своїм майном, але ніяк не здійсненням

правомочності користування. Ряд учених переконливо аргументують цю позицію. Так, М.М. Проніна вказує на те, що «в тому випадку, якщо натуральні доходи отримані в результаті докладання праці до речі, використання її корисних властивостей, безсумнівно, має місце здійснення правомочності користування. Одержання ж грошових доходів, або натуральних – еквівалента при використанні речі в цілому або по-частинам, як це має місце при майновому наймі, буде вже результатом здійснення правомочності розпорядження» [41, с.717].

Здійснюючи реалізацію суб'єктивного права власності, держава, вступаючи в орендні правовідносини в особі суб'єктів, зазначених у ст.4 Закону, розпоряджається своїм майном, передаючи його у користування орендареві.

Договір оренди входить до групи угод, що регулюють відносини щодо передачі майна у тимчасове користування. На відміну від договорів щодо передачі майна у власність, договір оренди не тягне за собою зміни титулу власника, а, отже, у правовому сенсі він оформлює такі відносини товарообміну, при яких товаром є не річ, а право користування цією річчю. Майно за цим договором може передаватися орендареві лише у користування або у користування та у володіння одночасно, не передбачаючи при цьому права розпорядження ним. Аналіз договору найму (оренди) доцільно почати з наведення його легального визначення. відповідно до ст. 759 Цивільного кодексу України: «за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк».

З даного визначення вбачається, що даний договір є консенсуальним або реальним, оплатним та двостороннім. З часів римського права прийнято, що договір найму (оренди) є консенсуальним, однак як можна судити з визначення, даного у статті 759 Цивільного кодексу України договір найму (оренди) може бути і реальним, якщо сторони передбачать це у договорі.

Питання визнання договору найму консенсуальним або реальним має важливе практичне значення, оскільки у першому випадку правові наслідки для сторін договору виникають з моменту досягнення у належній формі згоди з істотних умов договору, а у другому з моменту передачі речі.

Якщо до моменту передачі майна договір вважається неукладеним (реальний договір), то нелогічними є способи захисту прав наймача у випадку невиконання наймодавцем обов'язку щодо передачі об'єкту оренди, передбачені ст. 766 ЦК України. Такі способи захисту мають сенс лише щодо консенсуального договору, оскільки обов'язки у наймодавця у такому випадку виникають з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов у належній формі. Якщо ж договір є реальним, то поки об'єкт найму не переданий наймачу, договір вважається неукладеним, а тому застосувати способи захисту передбачені ст. 766 Цивільного кодексу України не вбачається можливим [2].

Договір найму (оренди) є оплатним договором, що впливає визначення, даного у ст. 759 Цивільного кодексу. При безоплатній передачі права користування індивідуально-визначеною річчю на певний строк договір найму (оренди) трансформується у договір позички.

Двосторонність даного договору підтверджується наявністю обов'язків у кожної із сторін договору: у наймодавця - передати майно у користування, а наймача - вносити орендну плату.

Актуальним питанням є визначення природи права оренди. загальноприйнято, що право оренди є зобов'язальним правом (тобто майновим правом, яке виникає з договору). Однак позиції науковців щодо наявності речової природи у праві оренди відрізняються. Так, С. Мизров вважає що, «якщо за договором оренди майно передається у володіння та користування, то право оренди має риси речового права» [46, с. 14]. С. Брітвін стверджує, що орендні права мають двоєдину природу: зобов'язальну та речово-правову [16, с. 6]. На думку І. Спасибо-Фатєєвої, право оренди є зобов'язальним, а його бачення як речового права є спірним [60, с. 123].

Слід відзначити, що зобов'язальна природа права оренди не викликає сумніву, а позиції вчених, які вбачають орендних правах і речово-правову природу, ґрунтуються на визнанні орендаря (наймача) титульним володільцем та на можливості використання орендарем речово-правових способів захисту порушених прав (віндикаційного та негаторного позовів). Необхідно зазначити, що твердження про речово-правову природу орендних прав, яка хай навіть носить обмежений характер, виправдане лише за умови, коли за договором оренди майно передається у володіння та користування. Права наймача (орендаря), які виникають з договору про передачу майна лише у користування, мають виключно зобов'язальний характер.

2.2. Порядок укладення, зміни та припинення договору оренди державного та комунального майна.

Провадження щодо отримання права оренди державного та комунального нерухомого майна – це законодавчо встановлений порядок послідовно здійснюваних дій уповноважених суб'єктів управління та інших суб'єктів (це можуть бути, наприклад, як суб'єкти приватного права (фізичні та/або юридичні особи), так і бюджетні установи), пов'язаний з передачею в оренду нерухомого майна, що перебуває в державній або у комунальній власності.

Новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна», кардинально змінює процедуру передачі в оренду майна, яка особливо не мінялася з 1992 року. Законом впроваджуються принципово нові механізми передачі майна орендарю. Прогресивність нового закону простежується вже з перших двох статей, які містять терміни і принципи, якими оперує і на яких базуються нові правила оренди. Адже старий закон не оперував такими поняттями як ЕТС (електронна торгова система), аукціон, електронний майданчик тощо. А також не містив переліку основних засад (принципів) здійснення оренди.

З 01 лютого 2020 року оренда державного та комунального майна базуватиметься на принципах, які відповідають потребам сучасності, а саме: відкритості та прозорості; рівності та змагальності; державного регулювання та контролю; врахування особливостей об'єктів державної та комунальної форм власності; захисту економічної конкуренції; створення сприятливих умов для залучення інвестицій; повного, своєчасного, достовірного інформування про об'єкти оренди та порядок передачі їх в оренду; забезпечення конкурентних умов оренди та інших видів договорів, ну і звичайно ж з дотриманням принципу законності.

Так, замість конкурсів тепер більшість об'єктів державного та комунального майна передаватиметься в оренду лише на підставі аукціону, який до того ж відбуватиметься в електронній формі.

Стаття 5 Закону передбачає чіткі кроки. За новою процедурою майно передаватиметься в оренду в такому порядку:

1. прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду;
2. внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи (скорочено – ЕТС);
3. прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків;
4. опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в ЕТС;
5. розміщення в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду;
6. проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладення та публікація в ЕТС договору оренди.

Договір оренди може бути змінений у частині зміни площі орендованого майна, якщо:

1. зміна площі здійснюється у зв'язку з уточненням площі за наслідками технічної інвентаризації приміщення. При цьому різниця між зміненою площею приміщення і площею приміщення, передбаченою

первісним договором, протягом усього строку дії договору становить не більше 50 кв. метрів та не перевищує 10 відсотків площі приміщення, передбаченої первісним договором;

2. зміна площі відбувається внаслідок відмови орендаря від частини орендованого приміщення за умови, що частина приміщення, від якої орендар відмовляється, може бути самостійним об'єктом оренди, що має окремий вхід і може користуватися попитом, та бути переданим в оренду іншим особам. У такому разі орендодавець одночасно звертається до балансоутримувача із заявою про включення до Переліку першого типу частини приміщення, від якої відмовився орендар;

3. зміна площі відбувається шляхом приєднання до об'єкта оренди додаткового приміщення, яке не має окремого входу і доступ до якого неможливий без доступу до об'єкта оренди, за умови, що площа такого приміщення не перевищує 100 відсотків площі об'єкта оренди і що таке приєднання відбувається лише один раз протягом строку дії договору;

4. зміна площі відбулася внаслідок здійснення робіт із збереження занедбаної пам'ятки.

Внесення змін до договору оренди майна в частині зміни цільового призначення «не допускається:

- для договорів, укладених до набрання чинності Законом, крім випадків, коли договір укладено за результатами конкурсу або з єдиним претендентом (за результатом вивчення попиту) в межах цільових призначень, визначених Фондом державного майна, і зміна цільового призначення не призведе до зменшення розміру орендної плати, яку орендар сплачує за результатами конкурсу (вивчення попиту);

- для договорів, укладених після набрання чинності Законом, за умовами якого орендар не має право використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням (зобов'язаний використовувати майно за визначеним цільовим призначенням)» [5].

Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, «крім:

- 1) зазначених вище випадків;
- 2) внесення до Методики розрахунку орендної плати змін щодо зменшення ставок оренди за договором, який був укладений без проведення аукціону або конкурсу;
- 3) випадку, коли можливість користування майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, зокрема у разі:
 - а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, які настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, за умови, що відновлення об'єкта до того стану, в якому він перебував до настання таких обставин, потребуватиме капітального ремонту об'єкта оренди;
 - б) припинення забезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений або повинен бути забезпечений відповідно до умов договору та/або оголошення про передачу майна в оренду, якщо внаслідок такого припинення об'єкт оренди не може бути використаний орендарем;
 - в) здійснення капітального ремонту, реставрації або реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди» [5].

У такому разі зменшення орендної плати або тимчасове звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додані документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду.

Внесення змін до договору оренди в частині збільшення суми орендної плати протягом строку його дії допускається за згодою сторін.

Відповідно до положень ст. 24 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», «договір оренди припиняється у разі:

1. закінчення строку, на який його укладено;
2. укладення з орендарем договору концесії такого майна;
3. приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
4. припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);
5. смерті фізичної особи - орендаря;
6. визнання орендаря банкрутом;
7. знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди» [3].

Договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим Законом або договором. При цьому, в даному контексті видається цікавою позиція Верховного Суду України щодо захисту прав орендаря при зміні власника державного або комунального майна. Так, Велика Палата Верховного Суду у постанові № 920/418/19 від 08.09.2020 р. дійшла висновку, що «в разі зміні власника земельної ділянки договір оренди щодо неї не обов'язково має бути розірвано, навіть якщо ця обставина визначена однією з підстав припинення орендних відносин самим договором. У вказаній справі після передачі земельної ділянки з державної до комунальної власності сільрада звернулась до суду з позовом про розірвання договору оренди, посилаючись на відповідні положення договору оренди, який визначав зміну власника як одну з підстав припинення оренди. Велика Палата Верховного Суду, врахувавши те, що на земельній ділянці розташовано нерухоме майно орендаря, а також те, що орендар використовував земельну ділянку на умовах договору, дійшла висновку, що він не має нести негативних наслідків у вигляді розірвання договору лише у зв'язку з передачею цієї земельної ділянки у комунальну власність» [7].

У разі банкрутства орендар відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України.

Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем.

У разі припинення договору оренди орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення договору повернути орендоване майно в порядку, визначеному договором оренди.

У разі припинення договору оренди єдиного майнового комплексу уповноважений орган управління або його правонаступник зобов'язаний прийняти рішення про балансоутримувача єдиного майнового комплексу, повідомити про це орендодавця та забезпечити прийняття єдиного майнового комплексу на баланс протягом трьох місяців з дати отримання рішення про припинення договору оренди згідно з Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, встановленим Кабінетом Міністрів України. Орендар зобов'язаний передати єдиний майновий комплекс підприємству, визначеному уповноваженим органом управління або його правонаступником, а балансоутримувач та уповноважений орган управління зобов'язані прийняти єдиний майновий комплекс згідно з Порядком повернення орендованих єдиних майнових комплексів після припинення або розірвання договору оренди, встановленим Кабінетом Міністрів України [3].

При цьому Закон врегульовує питання укладання договорів оренди в перехідний період. В своїй постанові від 26.05.2021 у справі № 918/977/20 Верховний Суд також звернув увагу на те, що в пункті 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» вищезазначеного Закону передбачено, що договори оренди державного або комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом, до дати, яка наступить раніше: набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України чи рішенням

представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідної територіальної громади), передбаченим абзацом 5 ч. 2 ст. 18 цього Закону (тобто укладені з підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, додатковий перелік яких може бути визначений представницькими органами місцевого самоврядування згідно із законодавством), або 01.07.2020. Після настання однієї з дат, яка відповідно до цього пункту наступить раніше, але у будь-якому випадку не раніше дня введення в дію цього Закону, договори оренди продовжуються в порядку, визначеному цим Законом. Також, Верховний Суд послався на норму, згідно з якою договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені» [9].

Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, визначеного статтею 21 ц Закону, орендар має право на відшкодування своїх витрат у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна згідно з Порядком передачі майна в оренду, якщо інше не визначено договором оренди. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди уповноваженого органу, визначеного статтею 21 Закону, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, державною або комунальною власністю.

При цьому, як впливає з норм Закону та підтверджується судовою практикою, надання згоди є виключною компетенцією уповноваженого органу, і відмова не може бути предметом судового оскарження. Так, впродовж 2020 року окремі орендарі звертались до орендодавця з проханням

надати їм дозволи на проведення невід'ємних поліпшень, однак отримали відмови. Згодом відмови в проведенні невід'ємних поліпшень були оскаржені в судах, які вирішили справу на користь регіонального відділення Фонду (справи № 922/1015/20 [12] і № 922/2963/20 [13]). Суд апеляційної інстанції визнав, що «суд першої інстанції не може вирішувати питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного майна, оскільки це входить до сфери компетенції Фонду державного майна. Суд не може підміняти собою органи державної влади і приймати замість них рішення, оскільки такі дії виходять за межі визначених Конституцією України та Господарським процесуальним кодексом повноважень суду». Після задоволення апеляції Регіонального відділення Фонду Верховний Суд відмовив орендарям у відкритті касаційного провадження за їхніми касаційними скаргами [10; 11].

У разі припинення договору оренди у випадках припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), смерті фізичної особи - орендаря та дострокового припинення орендодавцем договору оренди в разі визнання орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, державною або комунальною власністю.

Приватизація переданого в оренду державного та комунального майна здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством України.

Обґрунтовано встановлення чіткого порядку повернення орендованого державного майна після закінчення строку договору оренди, у разі відмови орендаря від складання акта приймання-передачі або відсутності останнього. А саме, якщо орендар відмовився від підписання акта приймання-передачі та фактично не використовує орендоване державне майно або відсутній за місцезнаходженням, то протягом трьох місяців після закінчення строку договору оренди орендодавець повинен здійснити необхідні заходи щодо

його розшуку, а зі спливанням цього часу – скласти акт про фактичне невикористання об'єкта оренди у зв'язку із відсутністю орендаря після закінчення строку дії договору оренди.

Законом (ст. 18), Постановою та Порядком (п. 134–152), на відміну від старого Закону, передбачена досить деталізована процедура продовження існуючих договорів оренди та чітка конфігурація застосування переважного права. Зокрема, орендарям слід звернути увагу на такі моменти:

1. за загальним правилом, продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону, окрім деяких випадків (перший — продовження договорів, строк яких становить до 5 років, договори, укладені з органами державної влади та місцевого самоврядування, державними підприємствами без проведення аукціону, тощо) (ст. 18 Закону). Новий механізм передбачає передачу майна виключно через електронну торгову систему, яка планується до впровадження 1 жовтня 2020 р. та адміністратором якої буде державне підприємство «Прозорро.Продажі» (п. 2 Постанови).

2. до повноцінного впровадження електронної торгової системи інформація про оренду, подання заяв та інші дії буде передаватися шляхом опублікування на веб-сайтах, у друкованих засобах інформації та шляхом внесення, подання, надсилання в паперовій або електронній формі (у т.ч. в електронній торговій системі у разі наявності такої технічної можливості) (п. 3 (6) Постанови).

3. орендодавець не має права відмовити в продовженні договору оренди, строк дії якого закінчився в період з 1 грудня 2019 по 1 липня 2020 р., на підставі того, що орендар пропустив строк подачі звіту про оцінку об'єкта оренди (але звернувся з заявою про продовження договору до закінчення його строку) (п. 3 (5) Постанови).

4. відповідно до Порядку (п. 149), чинний орендар має переважне право на продовження договору оренди у ході аукціону на продовження договору оренди за умови, що він: 1) бере участь у такому аукціоні, 2) зробив

закриту цінову пропозицію, яка є не меншою, ніж розмір стартової орендної плати, та 3) надав згоду сплачувати орендну плату, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот відповідно до п. 75 Порядку. Після виконання цих умов чинний орендар набуває статус переможця аукціону на продовження договору оренди. Таким чином, хоча втрата переважного права чинним орендарем за новим законодавством знаходиться під більшим ризиком, конфігурація застосування такого переважного права все ж є менш розмитою порівняно зі старим Законом, який детально не регулював це питання.

5. стосовно невід'ємних поліпшень нерухомого майна, здійснених чинним орендарем, законодавством передбачені, серед іншого, такі основні правила: 1) якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення орендованого майна за згодою уповноваженого органу, отримав висновок будівельної експертизи та брав участь в аукціоні, загалом такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону (п. 163 Порядку); 2) вилучати невід'ємні поліпшення заборонено, в т.ч. у разі непродовження договору оренди (п. 159 Порядку); 3) переможець аукціону (якщо ним не є чинний орендар) завжди має компенсувати вартість невід'ємних поліпшень, здійснених чинним орендарем відповідно до законодавства, до підписання договору (п. 150 Порядку), при цьому компенсація здійснюється через орендодавця, який після укладення договору перераховує її чинному орендарю; 4) інформація про вартість невід'ємних поліпшень публікується в оголошенні; 5) якщо аукціон на продовження договору оренди визнається таким, за результатами якого об'єкт не було передано в оренду, чинний орендар втрачає переважне право та право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень (п. 152 Порядку).

6. додатково Постановою (п. 3(4)) передбачена інша модель компенсації здійснених невід'ємних поліпшень, відповідно до якої, якщо

орендар 1) уклав договір оренди до введення в дію Закону, 2) здійснив невід'ємні поліпшення орендованого майна за старим Законом та договором, та 3) продовжив дію договору з чинним орендарем за результатами аукціону на продовження договору оренди, він має право на зарахування цих невід'ємних поліпшень у рахунок нової орендної плати рівними частинами протягом строку дії продовженого договору, але не довше, ніж протягом 5 років. При цьому, однак, орендна плата не може бути менша за стару ставку (а саме оплату за місяць до проведення аукціону).

7. при припиненні договору оренди у разі укладення концесійного договору невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем за погодженням з орендодавцем, компенсації не підлягають (ст. 21(9) Закону про концесію). Інші питання, які стосуються ст. 21 Закону про концесію, у т.ч. щодо механізму продовження договору оренди за умови передачі відповідного об'єкта в концесію у майбутньому, як зазначалося вище, Законом, Постановою, Порядком або іншими нормативно-правовими актами сьогодні не врегульовані.

8. додаткова угода, яка укладається внаслідок продовження договору оренди з чинним орендарем, має відповідати примірному договору оренди, текст якого на дату написання цієї статті ще не був опублікований (ст. 151 Порядку).

2.3. Зміст договору оренди державного та комунального майна.

Орендні правовідносини виникають на підставі договору та можуть вважатися дійсними лише у випадку дотримання сторонами всіх його істотних умов.

Важливою умовою існування ринкової економіки є свобода договору, але в її умовах свобода господарського договору, який є важливою формою реалізації господарської діяльності, не може бути абсолютною. Як вірно зазначає В. Луць, «свобода договору існує в межах чинних нормативних актів,

звичаїв ділового обігу, а дії сторін мають ґрунтуватися на засадах розумності, добросовісності та справедливості» [35, с.8]. Так, чинне законодавство України обмежує свободу договору в сфері господарювання – переважним чином, це полягає в обмеженні можливості визначення сторонами змісту договору.

О.А. Беляневич, безумовно, права в тому, що «виконання суб'єктами встановлених законом позитивних зобов'язань, що обмежують їх договірну свободу, повинно бути спрямоване, зрештою, на досягнення такого економічного суспільного порядку, який забезпечить кожному члену суспільства належні умови існування, й лише після цього – максимально допустиму індивідуальну свободу» [14, с. 11].

Особливістю орендних відносин щодо державного і комунального майна є значне обмеження свободи договору в таких правовідносинах.

Попередній Закон України «Про оренду державного і комунального майна», що втратив чинність із прийняттям нового, містив окрему статтю із переліком умов, які є істотними для договору оренди державного і комунального майна. Так, закон відносив до таких умов наступні: «об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, 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» [4].

Розглядаючи положення щодо істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, відповідно до положень раніше чинного закону, слід звернути увагу на те, що необхідність такого закріплення в науці дискутувалось. На нашу думку, в сучасних умовах

господарювання встановлення істотних умов є корисним, оскільки сприяє більш чіткій організації суб'єктами господарювання своєї діяльності та мінімізує можливість його подальшого оспорювання однією зі сторін договору, хоча необхідність віднесення до істотних усіх умов з попереднього Закону видається спірним. При цьому не можна не погодитись із думкою О.А. Беяневич, яка вважає, що «встановлення ГК України обов'язковості узгодження сторонами визначених їм істотних умов договору свідчить про бажання законодавця запропонувати таку єдину схему змісту договору, яка сприяла б стабільності та визначеності договірних зв'язків у сфері господарювання» [14, с. 10].

В юридичній літературі можна зустріти позицію, відповідно до якої перелік істотних умов договору оренди, закріплений у Законі, є дуже обтяжливим: на практиці не так уж необхідні такі істотні умови, як визначення об'єкта оренди та орендної плати з урахуванням індексації, порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

Новий Закон не визначає чіткого переліку умов, що визначатимуть зміст такого договору. ГК України визначає такі істотні умови будь-якого договору оренди в сфері господарювання, в тому числі щодо державного і комунального майна: «об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу» [1]. Закон України «Про оренду державного і комунального майна не містить вказівки на обов'язкові умови, однак системний аналіз Закону свідчить про те, що до таких віднесено предмет договору, строк, ціна, страхування. При цьому, відповідно до положень ст. 16 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», «договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується: Кабінетом Міністрів України - щодо майна державної власності; представницькими органами місцевого

самоврядування - щодо майна комунальної власності. Якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна» [3]. Кабінетом Міністрів України затверджено примірні договори оренди державного майна, в яких, фактично, визначено які умови мають включатися до таких договорів.

Особливості об'єктів оренди, як предмету договору було досліджено в попередніх розділах роботи.

Приймаючи до уваги легальне визначення договору оренди, а саме: за договором оренди орендодавець передає орендару за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності - умови про орендну плату і строк оренди, безумовно, відносять до істотних.

Значення орендної плати як істотної умови договору оренди усвідомлюється вже з того, що законодавець приділив їй окрему статтю в Законі та ГК України. Крім того, як доводить практика господарсько-правових орендних відносин, найбільша кількість спорів виникає саме через несплату, або несплату у визначеному розмірі орендної плати, а вже при розгляді цих справ договори оренди визнаються недійсними або неукладеними, оскільки може виявитися, що при укладанні договору сторонами не досягнуто в повному обсязі згоди по орендній платі.

Відповідно до ч. 1 ст. 286 ГК України, орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. У результаті дослідження виявлено недосконалість правового регулювання оренди державного майна через відсутність чіткого регулювання прав і обов'язків сторін договору оренди, враховуючи специфічний об'єкт оренди. У зв'язку з цим, доведено, що у сфері оренди державного майна орендодавець одночасно має право на отримання орендної плати за надане в оренду державне майно та обов'язок щодо її стягнення у випадку несплати та неповної її сплати орендарем. Оскільки «орендна плата перш за все покликана компенсувати втрати власника у зв'язку з

позбавленням його можливості використовувати майно для своїх виробничих потреб, вилучати з нього корисні властивості, до її складу не включаються плата за послуги, які згідно з договором оренди зобов'язується надати орендодавець, і витрати на утримання орендованого майна. Такі суми сплачуються орендарем окремо» [42, с. 311].

Відповідно до положень ст. 9 Закону України «Про оренду державного і комунального майна, «строк договору оренди не може становити менше п'яти років, крім випадків, визначених Порядком передачі майна в оренду». На думку М.В. Мороз, встановлення в законодавстві мінімального строку договору оренди є доцільним, тому що встановлення недовготривалого строку оренди майна державних підприємств створює для орендаря несприятливе з соціально-економічної точки зору становище: останній позбувається впевненості в тому, що він встигне впродовж тривалості договору повернути здійснені ним витрати на орендоване майно – отже, орендар не робитиме таких затрат, внаслідок чого ефективність використання орендованого майна знизиться [38, с.30]. В.В. Мусієнко висловлює іншу точку зору, вважаючи, що встановлення мінімального строку оренди призведе до зменшення можливостей найбільш раціонального використання майна [45, с. 83]. При цьому, строк є істотною умовою договору оренди нерухомого майна державної та комунальної власності і повинен бути чітко визначеним. Для оренди державного або комунального майна укладення договору на невизначений строк є неможливим. Це зумовлено тим, що при невизначеності строку договору оренди, кожна із сторін може відмовитися від нього у будь-який час, завчасно повідомивши про це іншу сторону, що не можна допустити при оренді державного та комунального майна, адже відносини такої сфери повинні характеризуватися стабільністю, плановістю.

Особливою умовою договорів оренди державного і комунального майна є порядок здійснення контролю за використанням орендованого майна. Як зазначає І.В. Сухоставець, «контроль у сфері оренди державного майна – це діяльність органів, які відповідно до закону у межах наданих їм повноважень

здійснюють державну політику у сфері оренди державного майна, щодо дотримання вимог законодавства, виявлення та запобігання його порушенням з метою забезпечення ефективності використання державного майна, за результатами якої можуть застосовуватися встановлені законом правообмежувальні заходи та заходи відповідальності» [64, с. 12]. Загальні положення щодо здійснення контролю зафіксовано в ст. 26 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», а саме: «контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів покладається на орендодавців із залученням уповноважених органів управління. Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів. Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди. Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна - представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна» [3]. Одночасно з цим, вважаємо що порядок здійснення контролю, який з одного боку забезпечуватиме інтереси держави і територіальної громади, як власника, а з іншого – захищатиме інтереси орендаря від необґрунтованого втручання має фіксуватися в договорі. Зокрема, доцільно передбачити в договорі форми і методи такого контролю, періодичність перевірок, часові обмеження щодо надання доступу на об'єкт (наприклад, виключно в робочий час), підстави для позапланових перевірок, тощо.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

За результатами проведеного дослідження сформульовано наступні висновки щодо особливостей оренди державного та комунального майна.

1. Передача державного і комунального майна в оренду є формою реалізації державою і громадою своєї функції щодо управління належним їм майном. Правову основу орендних відносин щодо державного і комунального майна становлять ЦК України, ГК України, а також нещодавно прийнятий Закон України «Про оренду державного і комунального майна», що замінив попередній закон. Новим законом «Про оренду державного та комунального майна» закріплено мету та принципи передачі такого майна в оренду, а також закладено принципово нові засади укладання відповідних договорів.

2. Чинне законодавство чітко визначає перелік суб'єктів, які можуть бути орендодавцями щодо державного та комунального майна. З іншого боку, орендарем такого майна може бути будь-яка особа, окрім прямо передбачених законом винятків. В роботі звертається увага на неузгодженість норм ГК України та Закону України «Про оренду державного і комунального майна», та аргументується необхідність приведення цих норм у відповідність. При цьому визначальними мають бути норми Закону.

3. Перелік об'єктів державної та комунальної власності, що можуть бути передані в оренду, визначається в Законі України «Про оренду державного і комунального майна». При цьому, новий закон оперує узагальненим терміном «майно», відходячи від формалізованого переліку майна, що містилось в попередньому законі. Так, чинна редакція закону дозволяє відносити до об'єктів оренди в тому числі нематеріальні активи, що було спірним за попередньої редакції Закону. Таким чином, норми чинного Закону поширюються на будь-яке індивідуально-визначене майно, окрім прямо передбачених Законом винятків. Встановлення винятків пов'язано із

необхідністю забезпечення стратегічних інтересів держави та збереженням особливо цінного майна.

4. Закон не дає визначення договору оренди, при цьому, згідно зі ст. 283 ГК України, договором оренди визнається договір, за яким одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у володіння та користування майно для провадження господарської діяльності. Ключовими особливостями, що відрізняють договір оренди державного і комунального майна від інших договорів оренди є специфічний суб'єктний та об'єктний склад, а також особлива процедура укладання.

5. З прийняттям нового закону України «Про оренду державного і комунального майна» запроваджено концептуально новий порядок укладання відповідних договорів – а саме через проведення електронних аукціонів. Одночасно з цим, законодавство залишає позаконкурсний порядок отримання в оренду державного і комунального майна для прямо визначених законом суб'єктів. Важливим є те, що, новий закон встановлює не лише перелік таких суб'єктів, а й мету оренди ними державного та комунального майна без проведення аукціону

6. Зміст договору являє собою сукупність всіх його умов. В свою чергу, умови договору встановлюють або конкретизують права та обов'язки сторін. Однак у всякому договорі оренди виділяються групи умов, що визначають обов'язки відповідно орендодавця і орендаря. Наприклад, до умов, які передбачають обов'язки орендодавця, зазвичай відносять умови: про орендоване майно, про порядок і терміни надання його орендарю. Умовами договору, що регламентують порядок користування орендованим майном, є розміри орендних платежів, порядок і строки їх внесення, зазвичай визначаються обов'язки орендаря. В дослідженні обґрунтовується доцільність повернення до нового Закону України «Про оренду державного і комунального майна» норми, що фіксує перелік істотних умов договору оренди державного і комунального майна. Окрім того, аргументується положення про те, що порядок здійснення контролю, який з одного боку

забезпечуватиме інтереси держави і територіальної громади, як власника, а з іншого – захищатиме інтереси орендаря від необґрунтованого втручання має фіксуватися в договорі. Зокрема, доцільно передбачити в договорі форми і методи такого контролю, періодичність перевірок, часові обмеження щодо надання доступу на об'єкт (наприклад, виключно в робочий час), підстави для позапланових перевірок, тощо.

За результатами проведеного дослідження також сформульовано наступні пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства щодо оренди державного і комунального майна:

- викласти п. 10 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» в такій редакції: «10) оренда – речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у володіння та користування за плату на певний строк»;

- доповнити ст. 759 ЦК України новою ч. 3 такого змісту: «Відносини оренди майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, регулюються окремим законом. Відносини, не врегульовані таким законом, регулюються нормами цього Кодексу»;

- внести зміни до ч. 1 ст. 287 ГК України, привівши її у відповідність з ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду державного і комунального майна»;

- доповнити ч. 1 ст. 16 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» абзацом 4 такого змісту: «Істотними умовами договору оренди державного і комунального майна є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; відновлення орендованого майна та умови його повернення; забезпечення виконання; порядок використання амортизаційних відрахувань; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 № 157-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>
4. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 року № 2269-XII URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/t226900?an=612025&ed=2020_02_01 (втратив чинність)
5. Деякі питання оренди державного та комунального майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#Text>
6. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#n10>
7. Постанова Великої палати Верховного Суду від 08.09.2020 у справі № № 920/418/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270717>.
8. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 16.09.2020 у справі № 904/5126/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91589617>.
9. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 26.05.2021 у справі № 918/977/20. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97494653>.
10. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 14.04.2021 у справі № 922/2963/20. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96243475>

11. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 14.04.2021 у справі № 922/1015/20. URL :<https://reyestr.court.gov.ua/Review/96309295>
12. Постанова Східного апеляційного господарського суду від 01.10.2020 у справі № 922/1015/20. URL :<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92094881>
13. Постанова Східного апеляційного господарського суду від 21.01.2021 у справі № 922/2963/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94317932>
14. Беяневич О.А. Господарський договір та способи його укладання. Автореф. Дис. ... канд. юрид. наук. К., 1999 р. 21 с.
15. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Одес. нац. ун-т ім. І.І.Мечникова. Одеса, 2004. 204 с.
16. Бритвин С. Н. Арендные права и их гражданский оборот : автореф. дис. ... на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. М., 2006. 24 с.
17. Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2018. 200 с.
18. Гонтаренко Н. С. Адміністративні провадження у сфері використання та розпорядження нерухомим майном. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 6. С. 58 – 61.
19. Гонтаренко Н. С. Нормативно-правове регулювання державного управління у сфері використання та розпорядження нерухомим майном. *Підприємництво, господарство і право*. 2012. № 2. С. 73 – 76.
20. Гонтаренко Н. С. Особливості адміністративно-правового статусу Фонду державного майна України як суб'єкта управління у сфері використання та розпорядження нерухомим майном. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 7. С. 37 – 41.

21. Гонтаренко Н. С. Суспільні відносини у сфері оренди нерухомого майна як об'єкт державного управління. *Підприємництво, господарство і право*. 2011. № 12. С. 99 – 102.
22. Гончаренко М.Б. Речеві права на нерухомість: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ун-т внутр. справ. Х., 1999. 19 с.
23. Долинская В. Договор аренды (имущественного найма). *Закон*. 1994. № 10. С. 14-18
24. Дурицький В. В. Оптимізація механізму надання в оренду державного нерухомого майна. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2015. Вип. 1. С. 66-70.
25. Затиначка Т., Альохіна Т. Проблемні питання при укладанні договорів оренди державного нерухомого майна. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2010. № 6. С. 24 – 26.
26. Звіт про результати аудиту ефективності виконання повноважень органами державної влади щодо забезпечення надходжень до державного бюджету орендної плати за користування цілісними майновими комплексами та іншим державним майном. URL: https://rp.gov.ua/upload-files/Activity/Collegium/2017/24-7_2017/819.pdf.
27. Калаур І.Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики : монографія. Тернопіль: Підручники і посібники. 2014. 480 с.
28. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2015. 466 с.
29. Калаур І. Р. До питання про правомочності наймача та їхню правову природу. *Проблеми цивільного права та процесу*: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна (7 черв. 2014 р.). Харків: ХНУВС, 2014. С. 181–184.

30. Кантаєва О. В. Проблеми передачі в оренду і укладання договорів оренди нерухомого майна, що є об'єктом комунальної власності. *Вісник ЖДТУ*. 2012. № 3 (61). С. 58 – 60.
31. Коваленко Ж. Коронавірус vs бізнес: як змінилися правила оренди державного та комунального майна. Адвокатське об'єднання «Вдовичен та партнери» : веб-сайт. <https://ov-partners.com/koronavirus-vs-biznes-yak-zminylysy-pravyla-orendy-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna/>
32. Коноплина А. В. Орендні відносини в Україні: етапи розвитку та сучасний стан. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2013. Вип. 4. С. 30-37.
33. Кравчук О.О. Питання удосконалення правового регулювання відносин пов'язаних з передачею в оренду державного майна. *Держава і право*. 2011. Вип. 51. С. 283-289.
34. Крат В. Загальна характеристика строку договору найму. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2016. №4(88). с. 64 - 69
35. Луць А.В. Свобода договору в цивільному праві України: навч. посіб. К.: Школа, 2004. 160 с.
36. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. 2-ге вид., перероб. і допов. К. : Юрінком Інтер, 2008. 576 с.
37. Майданик Р. А. Питання правової природи і нормативного регулювання передачі в оренду певних квадратних метрів в будівлі, стін та інших частин приміщень та споруд. URL: <http://www.pozovna.com.ua/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/697-orenda-chastyn-prymishchen-tabudivel>
38. Мороз М. В., Мороз О.В. Істотні умови договору оренди майна державного підприємства. *Право та інновації*. 2016. № 3. С. 28-33.
39. Мороз М. В., Мороз О.В. Особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства. *Форум права*. 2015. № 4. С. 190–195.

40. Мороз М. В., Мороз О.В. Порядок укладення договору оренди майна державного підприємства. *Право та інновації*. 2017. № 2 (18). С. 137-142.
41. Мороз О. В., Мороз М.В. Правова характеристика договору оренди майна державного підприємства. *Форум права*. 2013. № 1. С. 715–720
42. Мороз О.В., Мороз М.В. Цілісний майновий комплекс як предмет договору оренди майна державних підприємств. *Право і безпека*. 2012. №3. С. 310-314.
43. Мороз М. В. Щодо строку дії договору оренди майна державних підприємств. Актуальні проблеми цивільного права: збірник тез міжнародної науково-практичної конференції (13-14 травня 2011 р., м. Харків). 2011. С. 333-335.
44. Морозова Ю. В. Проблеми визначення та характеристики договору оренди нежитлових приміщень, будівель, споруд. *Право і безпека*. 2017. № 1 (64). С. 103-109.
45. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2003. 197 с.
46. Мызров С. Н. Договор аренды : автореф. дис. ... на соиск. науч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Ульяновск, 2000. 23 с.
47. Новий Порядок передачі в оренду державного і комунального майна набув чинності. Фонд державного майна України. URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/6607.html>
48. Панькевич М. Нові правила оренди державного та комунального майна: переваги та ризики. URL: <http://spm.ucu.edu.ua/2019/12/27/novi-pravylya-orendy-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna-perevagy-ta-ryzyky/>
49. Пащенко О., Бондаренко Т. Щодо використання державного майна на правах оренди. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2011. № 3. С. 16 – 17.

50. Погрібний С.О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2001. 20 с.
51. Польний Д. А. Способи захисту прав сторін за договором найму : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Хмельницький, 2021. 191 с.
52. Розгон О. В. Щодо правової природи орендних відносин. Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія Право. 2007. № 757, вип. 1 (2). С. 81–85
53. Романів В. Предмет позову в спорах, пов'язаних з орендою нерухомого майна. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. №11. с. 49 – 54
54. Романів В. Я. Строк як умова договору оренди нерухомого майна. *Права та обов'язки людини у сучасному світі*: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2014. Ч. 1. С. 124–126.
55. Романів В. Я. Правовий порядок проведення поліпшень орендованого нерухомого майна. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: Матеріали XXI регіональної науково-практичної конференції. Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2015. С. 216–220.
56. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України. Автореф. дис. к.ю.н. за спеціальністю 12.00.03 цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, Київ, 2015. 21 с.
57. Семенька О. М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2018. 201 с.

58. Серебрякова Ю.О., Шелухін М.Л. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: монографія. Донецький юридичний інститут ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка. Донецьк : Вид-во «Ноулідж», 2010. 183 с.
59. Серебрякова Ю.О. Зміст договору оренди державного та комунального нерухомого майна. *Форум права*. 2007. № 3. С. 224-230.
60. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження права оренди. *Вісник Академії правових наук України*. 2010. № 4 (63). С. 118-127.
61. Сухоставец І.В. К вопросу о понятии и правовой природе аренды государственного имущества. *Leges et vita*. 2015. № 8. С. 93–96.
62. Сухоставец І.В. Про окремі аспекти припинення договору оренди державного майна. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія: юридичні науки. 2015. № 4. С. 150–154.
63. Сухоставец І.В. Про окремі аспекти регламентації оренди державного майна Господарським кодексом України. *10 років застосування Господарського кодексу України: сучасний стан та перспективи вдосконалення кодифікації* : зб. доповідей наук.-практ. конф. (Київ, 14 лист. 2014 р.). Одеса : Юридична література, 2014. С. 277–281.
64. Сухоставец І.В. Щодо контролю за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого державного майна. *Досягнення та перспективи сучасної науки* : матеріали XVI Міжнар. наук.-практ. конф. (Чернівці, 27–28 груд. 2014 р.). К. : Науково-видавничий центр «Лабораторія думки», 2015. Т. 4. С. 12–13
65. Усенко Я. О порядке возвращения целостных имущественных комплексов после окончания аренды. *Бизнес*. 1998. № 42. С. 26-27.
66. Фонд держмайна презентує Топ – 10 найважливіших змін щодо оренди державного та комунального майна. Фонд державного майна України : веб-сайт. URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/fond-derzhmajna-prezentue-top---10-najvazhlivishih-zmin-schodo-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna->

6247.html?fbclid=IwAR2LvInCXitLWMHscfXYryrkCnHaE8qHy0U2_LA1SLjLcQ dNxasJLoZtRp4

67. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: СПАРК, 1995. 355 с.
68. Щербина В.С. Господарське право: підручник. 4-е вид., перероб. і доп. К.: Юрінком Інтер, 2009. 640 с.
69. Юридична енциклопедія / НАНУ; ІДП НАНУ. К.: Видавництво «Українська енциклопедія» ім. М.П. Бажана, 2002. Т. 4. С.319-320.
70. Яремко В., Лаврушина В. Продовження договорів оренди державного та комунального майна. *Юридична газета*. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/prodovzhennya-dogovoriv-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-mayna.html>.