

ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ): ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Коваленко Інна Анатоліївна,

к.ю.н., доцент

Ковалишина Єлизавета Григорівна

Студентка

Київського Національного університету технологій та дизайну

м. Київ, Україна

Анотація: Договір найму (оренди), регульований Цивільним Кодексом України, відноситься до традиційних договорів цивільного права і завжди займав вагоме місце у законі, в тому числі в кодифікованих актах. За допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням необхідного обладнання, устаткування тощо у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Ключові слова: оренда, договір найму, об'єкт оренди, орендодавець, орендар, істотні умови договору оренди.

Основний текст: Оренда – це засноване на договорі платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. У статті 759 ЦК України закріплюється визначення договору найму. Згідно з цією статтею встановлюється, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [1]

Право ініціювати процес оренди майна належить як фізичним, так і юридичним особам, які виступають у ролі потенційних орендарів. Пропозиції ж щодо здачі майна в оренду формуються орендодавцями.

Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди,

направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України відповідному орендовцеві. Порядок і строки укладання договору оренди залежить від об'єкту оренди, а також від особи заявника.

Договір укладається в письмовій формі на засадах добровільності і рівноправності сторін. У визначених законом випадках, вимагає нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Договір оренди, як правило, вважається укладеним, коли сторони узгоджують всі істотні умови. Це означає, що договір вступає в силу з моменту досягнення згоди. Однак, якщо передача майна відбувається одночасно з укладенням договору, він стає реальним. Незалежно від цього, договір оренди завжди двосторонній (обидві сторони мають права та обов'язки) та відплатний (оренда завжди передбачає оплату)

Об'єктами оренди можуть бути цілісні майнові комплекси підприємств або їхніх структурних підрозділів (філіалів, цехів, дільниць), окреме індивідуально визначене майно, наприклад: окремі будинки, споруди, устаткування, транспортні засоби, інвентар, інструменти, інші матеріальні цінності [2].

Законодавством встановлюються види цілісних майнових комплексів підприємств, які за характером своєї діяльності не можуть бути об'єктами оренди. Наприклад, діяльність по виготовленню і реалізації наркотичних засобів, військової зброї та боєприпасів до неї, а також холодної зброї [3, с.352].

Не можуть бути об'єктом оренди транспортні підприємства, які здійснюють внутрішні та міжнародні перевезення пасажирів та вантажів, підприємств, діяльність яких пов'язана з видобутком дорогоцінних металів та дорогоцінних каменів, виготовлення та реалізація виробів з їх використанням та інша діяльність. Декретом Кабінету Міністрів України від 31 грудня 1992 р. затверджений Перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їхніх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається [4].

До них належать радіотелевізійні передавальні центри та об'єкти, що становлять загальнодержавну систему зв'язку, а також об'єкти, що забезпечують зв'язком органи законодавчої та виконавчої влади, магістральні лінії електропередачі, магістральні трубопроводи та інші об'єкти.

Істотними умовами оренди державного та комунального майна є умови як визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», так і умови, на яких наполягає хоча б одна з сторін договору оренди.

Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; 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 [5].

Відповідно до ЦК України сторонами договору оренди виступають наймодавець і наймач [1]. В інших нормативно-правових актах та спеціальній літературі їх ще називають орендодавцем і орендарем.

Наймодавцем може бути фізична або юридична особа, яка має право розпорядження цим майном у формі передання його у найм.

Орендодавець зобов'язаний надати орендарю майно в стані, що відповідає умовам договору оренди і призначенню майна. Стан майна повинен бути визначений договором. Попередити орендаря про всі права третіх осіб на майно, що здається в оренду, (сервітуті, праві застави і т.п.). Робити за свій рахунок капітальний ремонт переданого в оренду майна, якщо інше не передбачено законом, іншими правовими чи актами договором оренди.

Обов'язки орендаря, це використовувати майно відповідно до умов договору оренди. А якщо такі умови не визначені, то відповідно до його призначення. Вчасно вносити орендну плату. Розмір, порядок і умови

визначаються договором. При припиненні договору оренди повернути орендодавцю майно в стані, у якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу чи в стані, обумовленому договором. Підтримувати орендоване майно в справному стані, робити за свій рахунок поточний ремонт і нести витрати на утримання майна, якщо інше не встановлено законом чи договором.

Без згоди орендодавця не здавати орендоване майно в суборенду, не передавати свої права за договором іншій особі, не передавати майно в безплатне користування, а також не віддавати орендні права в заставу і не вносити їх як внесок у статутний капітал господарчого товариства.

Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду, арбітражного суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен і відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

Висновок: Договір найму (оренди) є одним із фундаментальних інструментів цивільного обігу, що юридично оформлює відносини платного тимчасового користування майном. Його правова сутність, закріплена у статті 759 ЦК України, є консенсуальною та платною, забезпечуючи баланс інтересів між наймодавцем та наймачем.

Ключовим для дійсності договору є узгодження істотних умов. Важливим є дотримання сторонами своїх обов'язків. Необхідність дотримання письмової форми та, у визначених законом випадках, нотаріального посвідчення та державної реєстрації є критичною для надання договору повної юридичної сили та захисту прав сторін перед третіми особами.

Таким чином, договір найму є гнучким інструментом, ефективність якого безпосередньо залежить від точного дотримання сторонами як загальних вимог ЦК України, так і спеціальних норм, що регулюють окремі види майна (житло, земля, транспортні засоби).

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356
2. Про оренду державного та комунального майна: Закон України в редакції Закону №98/95-ВР від 14 березня 1995р. // Відом. ВР України. – 1995. – №15.– Ст.99.
3. Щербина В. С. Господарське право : підручник / В. С. Щербина. – 4-е вид., перероб. і доп. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 640 с.
4. Декрет Кабінету Міністрів України Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, N 11, ст. 96)
5. Отраднава О.О. Договір майнового найму (оренди) // Цивільне право України: підручник: у 2-х кн. / О.В.Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 2. – С.120-139