

**Ю. О. Серебрякова**

доцент кафедри господарського права  
Донецького національного університету,  
канд. юрид. наук, доцент

### **ЩОДО ДОСВІДУ ВИКЛАДАННЯ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «ОРЕНДА МАЙНА У СФЕРІ ГОСПОДАРЮВАННЯ»**

*Ключові слова: досвід, викладання, навчальна дисципліна, студенти, правознавство, оренда майна.*

Одним з головних завдань вищої юридичної освіти є підготовка кваліфікованих фахівців для сфери господарювання, чому сприяє підвищення якості викладання навчальних дисциплін господарсько-правового циклу. До таких дисциплін відноситься навчальна дисципліна «Оренда майна у сфері господарювання». Важливість засвоєння студентом цієї дисципліни є очевидною, адже у сучасних умовах господарювання оренда майна набула широкого поширення серед суб'єктів господарювання. Здача нерухомості в оренду є одним з видів підприємницької діяльності, здійснення якої дозволяє орендодавцю (суб'єкту господарювання) систематично отримувати прибуток, компенсувати за рахунок орендаря витрати по утриманню цього майна, підтримувати майно у належному стані тощо. Наведене обумовлює необхідність підготовки спеціалістів у цій сфері. Вивчення правових засад оренди в рамках навчальної дисципліни «Цивільне право» зусереджено суто на її договірній природі, а отже не приділяється увага вивченню відносин, які виникають у процесі організації та здійснення господарської діяльності з надання майна в оренду, що є очевидним в огляду на предмет регулювання цієї галузі права. В процесі вивчення навчальної дисципліни «Господарське право» студенти отримують тільки базові теоретичні знання щодо провадження діяльності з надання в оренду майна, причиною чого є відведення у навчальному плані підготовки бакалаврів за напрямом 6.030401 «Правознавство» такої кількості годин, яка не дозволяє здобути студентам навички і вміння застосовування таких знань в процесі практичної діяльності фахівця-юриста.

Навчальна дисципліна «Оренда майна у сфері господарювання» (далі – навчальна дисципліна) включена до робочого навчального плану підготовки бакалаврів за напрямом 6.030401 «Правознавство» як вибіркова дисципліна, що користується попитом студентів-правознавців 3–4 курсів.

## **ДИСКУСІЇ ТА ОБГОВОРЕННЯ**

---

*Метою викладання навчальної дисципліни є поглиблення знань про орендні відносини, набуття студентами здібностей з правового супроводу організації та здійснення діяльності по наданню майна в оренду.*

Для досягнення зазначеної мети викладання навчальної дисципліни має бути практично спрямованим, що забезпечить напрацювання студентами умінь із застосування законодавства у сфері оренди, оволодіння студентами навичками правової організації та здійснення господарської діяльності з надання майна в оренду та вміннями із складання правових документів, які опосередковують орендні відносини (договору оренди, акту приймання-передачі об'єкту оренди, згоди на проведення невід'ємних поліпшень об'єкту оренди тощо).

*Результатом викладання цієї навчальної дисципліни є формування у студентів навичок надання правової оцінки практичним ситуаціям, які виникають у процесі оренди майна у сфері господарювання та забезпечення правового супроводу організації та здійснення діяльності з надання майна в оренду.*

*Зміст навчальної дисципліни обумовлений вимогами, які ставлять на сучасному етапі до юристів та розкривається у наступних темах: «Загальна характеристика оренди у сфері господарювання», «Правові засади організації та здійснення оренди як виду господарської діяльності», «Договір оренди як підстава виникнення орендних відносин», «Правові засади оренди державного та комунального майна», «Правові питання оренди землі у сфері господарювання», «Господарсько-правова відповідальність у сфері орендних відносин».*

Така послідовність вивчення навчальної дисципліни надає можливість оптимально її засвоїти. Кожна тема курсу висвітлюється в обсязі, достатньому для оволодіння відповідними навичками та вміннями. Так, вивчення першої теми забезпечує поглиблення знань студентів про нормативно-правове регулювання оренди у сфері господарювання, зокрема передачі майна в оренду, розрахунків у орендних відносинах, використання орендованого майна; окрема увага приділяється поняттю та ознакам оренди, її відмінностям від найму, лізингу, франчайзингу, зберігання.

Вивчення другої теми присвячено ключовому аспекту навчальної дисципліни – організації та здійснення оренди як виду господарської діяльності. При висвітленні цієї теми важливо довести до студентів особливості правового регулювання оренди як діяльності, а саме: правового статусу суб'єктів здійснення такої діяльності, умов та порядку її здійснення, засобів державного впливу на цю діяльність, договірні зв'язки і інш.

Окрема тема присвячена договору оренди, укладання якого є однією з умов здійснення діяльності з надання майна в оренду. Задля досягнення біль-

шої ефективності, вивчення цієї теми супроводжується аналізом судової практики розгляду спорів, що виникають в сфері орендних відносин.

Викладання студентам тем «Правові засади оренди державного та комунального майна» та «Правові питання оренди землі у сфері господарювання» забезпечує можливість чітко визначити та засвоїти особливості здавання в оренду землі та майна дежавної та комунальної форми власності.

При викладанні теми «Господарсько-правова відповідальність у сфері орендних відносин» розкриваються особливості підстав відповідальності суб'єктів господарської діяльності за порушення законодавства щодо оренди, форми і види господарсько-правової відповідальності в орендних відносинах, порядок її реалізації. Правозастосовна практика вимагає приділення належної уваги засобам забезпечення виконання зобов'язань за договором оренди (неустойка, гарантійний платіж тощо) та засобам дотримання умов здійснення цієї діяльності.

У процесі викладання навчальної дисципліни широко використовуються активні (проблемна лекція, лекція-диспут, лекція-консультація) та інтерактивні (ділова гра, дебати, мозковий штурм, case-study) методи проведення занять. На лекційних заняттях обговорюються проблемні питання, що виникають в орендних відносинах, виходячи із аналізу судової та господарської практики.

Традиційно аудиторні практичні заняття розпочинаються з короткої колективної дискусії, в рамках якої викладач задає практичне завдання, наприклад, ставиться завдання скласти алгоритм (порядок) дій при реалізації товариством з обмеженою відповідальністю рішення щодо здійснення діяльності з надання майна в оренду. Довели свою практичну виправданість завдання з аналізу договору оренди на предмет відповідності його положень вимогам чинного законодавства, а також з точки зору захисту інтересів орендаря або орендодавця. Зауваження до договору та виявленні правові ризики студент має чітко сформулювати та довести до аудиторії.

Зазвичай, один зі студентів пропонує аудиторії варіант вирішення завдання, після чого викладач активізує студентів прокоментувати та доповнити відповідь. Таким чином виникає діалог між студентами, студентами та викладачем, що сприяє повному та всебічному вирішенню поставленого завдання та є сприятливим для переходу до застосування інших методів навчання.

Одним з важливих методів, які використовуються при викладанні навчальної дисципліни є метод мозкової атаки, який використовується для вирішення складних та проблемних питань, зокрема питань щодо таких складових порядку здійснення діяльності з надання в оренду майна як: 1) пошук орендарів (шляхом розміщення реклами; спілкування зі знайомими тощо); 2) обговорення з потенційним орендарем умов договору оренди; 3) укладання договору

## **ДИСКУСІЇ ТА ОБГОВОРЕННЯ**

---

оренди; 4) передача об'єкта оренди орендарю за актом приймання-передачі; 5) здійснення контролю за виконанням орендарем умов договору (своєчасною сплатою орендної плати, використанням об'єкту оренди за цільовим призначенням тощо); 6) сплата податку з прибутку, який отримано від здачі майна в оренду чи сплата єдиного податку; 7) прийняття від орендаря об'єкта оренди за актом приймання-передачі по закінченні строку договору оренди.

Використання цього методу навчання полягає у висловлюванні ідей вирішення поставленого завдання, що надає можливість залучити до роботи в аудиторії всіх студентів групи та активізувати їх розумову діяльність, знайти нестандартні та вдалі рішення поставлених завдань тощо. Як правило, етапами використання такого методу навчання є: 1) постановка завдання; 2) висловлення ідей його вирішення; 3) оцінка таких ідей студентами та викладачем. Слід наголосити на важливості у такому процесі зворотного зв'язку, адже викладач має моделювати та направляти роботу студентів на відкриття нових аспектів поставленого питання, знаходитись з ними у постійному діалозі, оцінювати їх роботу. Як правило, використання методу мозкової атаки є ефективним зі студентами високого рівня підготовки.

Ефективним засобом активізації вивчення навчальної дисципліни є використання такого методу навчання як ділова гра. Фабули для проведення такої гри складаються на базі судової практики вирішення спорів, що виникають з орендних відносин, зокрема спорів, пов'язаних із внесенням змін до договору оренди, спорів, пов'язаних із стягненням збитків за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди майна, спорів, пов'язаних із застосуванням засобів забезпечення виконання зобов'язань в договорах оренди тощо. Проведення заняття з використанням вищезазначеного методу навчання відбувається в три етапи: 1) підготовчий (надання фабули, роз'яснення правил гри та розподіл ролей – суддя, позивач, відповідач, спеціаліст тощо); 2) проведення гри (проводиться у формі судового засідання); 3) підбиття підсумків. Застосування цієї форми навчання дозволяє пересвідчитися у спроможності студента застосовувати знання на практиці, розвиває навички вербального спілкування, формує здатність швидкого пошуку вірних відповідей на питання опонентів, надає викладачу можливість виявити питання навчальної дисципліни, які студенти не засвоїли тощо.

Очевидно, що викладач цієї навчальної дисципліни повинен мати досвід практичної роботи, професійно визначати і реалізовувати практичну орієнтацію навчання.

Провідна роль у викладанні навчальної дисципліни належить організації самостійної роботи студентів, яка полягає в поглибленні знань, умінь та нави-

чок студента самостійно набувати професійні навички з вирішення спірних ситуацій у сфері орендних відносин.

Самостійна робота полягає у виконанні різних видів практичних та творчих завдань. Прикладом такого завдання є аналіз студентами судової практики щодо застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна» при здійсненні діяльності з надання в оренду майна приватної форми власності, формулювання власної позиції з цього питання. У більшій мірі завдання для самостійної роботи передбачають опрацювання емпіричного матеріалу з навчальної дисципліни, наприклад аналіз судових рішень, які розміщено у Єдиному державному реєстрі судових рішень з метою виявлення причин виникнення спорів, що виникають з орендних відносин, способу їх вирішення судом та формулювання власної аргументованої позиції щодо відповідності такого судового рішення вимогам законодавства, виявлення можливих проблем правозастосування. Окремим видом самостійної роботи є завдання по складанню документів, наприклад договору оренди, акту приймання-передачі об'єкту оренди, дозволу на проведення невід'ємних поліпшень об'єкту оренди тощо. Використання таких видів самостійної роботи сприяє формуванню професійного мислення, знання правозастосовної практики щодо оренди майна у сфері господарювання, забезпечує саморозвиток майбутнього фахівця.

Таким чином, викладання студентам навчальної дисципліни «Оренда майна у сфері господарювання» є одним із шляхів забезпечення досягнення мети юридичної освіти – підготовка юриста, який зможе успішно вирішувати складні практичні завдання та представляти інтереси клієнта або роботодавця в найкоротшій термін після отримання диплому про вищу освіту.