



ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Ю. В. Журик,* І. В. Новченков**

ОКРЕМІ ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН ЗА ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Договірне регулювання суспільних відносин, пов'язаних із наймом майна, як у цивільному обігу так і у сфері господарювання, завжди було і залишається цікавою та проблемною темою як для юристів-теоретиків, так і для юристів-практиків. Узагалі, ця тематика є важливою як з наукової, так і з практичної точки зору.

У даній публікації ми торкнемося питань правової природи, особливостей укладання та подальшого виконання договорів оренди, питань нормативного врегулювання орендних відносин, які складаються у сфері господарювання. Зокрема, ми сфокусуємо увагу на таких важливих аспектах як: *момент укладання договору оренди: правові наслідки виконання договору оренди з правом викупу майна, правова природа, відмінності договорів суборенди у цивільних та господарських правовідносинах і на нормативне врегулювання лізингових відносин Цивільним (далі — ЦК України) та Господарським кодексами України (далі — ГК України), Законом України "Про фінансовий лізинг"*.

Питаннями правового регулювання договірних відносин, займалися такі вчені як: О. А. Беяневич¹, М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський², В. В. Луць³, Н. О. Саниахметова, Є. О. Харитонов⁴ та ін.

© Журик Ю. В., Новченков І. В., 2006

* доцент кафедри цивільно-правових дисциплін Хмельницького університету управління та права, кандидат юридичних наук

** приватний нотаріус Хмельницького міського нотаріального округу, здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін Хмельницького університету управління та права

¹ Беяневич О. А. До питання про поняття господарського договору // Проблеми вдосконалення господарського законодавства України: Тези виступів учасників Круглого столу (17 квітня 2001 р.). — К., 2001. — С. 86; Беяневич О. А. Господарський договір та способи його укладання: Навчальний посібник. — К.: Наукова думка, 2002. — 280 с.; Беяневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): Монографія. — Юрінком Інтер, 2006. — 592 с.

² Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. — М., 1998. — 450 с.

³ Луць В. В. Заключение и исполнение хозяйственных договоров. — М.: Юрид. лит., 1978. — 143 с.; Луць В. В. Контракты у підприємницькій діяльності: Навч. посібник. — К.: Юрінком Інтер, 1999. — 560 с.

⁴ Харитонов Е. О., Саниахметова Н. А. Гражданское право. — К.: А.С.К., 2001. — С. 7.



Однак, ці вчені торкалися або загальнотеоретичних питань договорів (зокрема О. А. Беляневич, В. В. Луць), або, їх дослідження інституту договірного регулювання, містилося у комплексі дослідження та розробки певної галузі права (М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський, Н. О. Санахметова, Є. О. Харитонов).

Поза увагою залишається ряд вищевказаних питань, які виникають унаслідок правозастосовчої діяльності. Важливість теоретичної розробки вказаних питань обумовлена як відсутністю монографічних досліджень, так і питаннями, поставленими потребами юридичної практики сьогодення.

Господарські відносини, що пов'язані з передачею майна у платне тимчасове володіння і користування для здійснення господарської (підприємницької) діяльності, оформлюються договорами майновою найму, зокрема такими його різновидами, як *оренда, лізинг, прокат*.

За допомогою договорів 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 у власність, має змогу ефективно використовувати орендоване ним майно для здійснення господарської діяльності.

Юридична природа цих відносин полягає в тому, що власник або уповноважена особа на платних засадах дозволяє господарську або іншу (підприємницьку) експлуатацію свого майна іншими особами, зберігаючи за собою право власності або інше речове право (наймача, заставоутримувача тощо).

Відповідно до ЦК України⁵, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. ЦК України спеціально врегулював п'ять видів договору найму: 1) *прокат*; 2) *найм (оренда) земельних ділянок*; 3) *найм (оренда) будівлі або іншої капітальної споруди*; 4) *найм (оренда) транспортного засобу*; 5) *лізинг*.

Зазначимо, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню, договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи також підлягає нотаріальному посвідченню.

Торкнемося ознак орендних відносин у сфері господарювання, у якій широко застосовується здача в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, нежилих приміщень, земельних ділянок, транспортних засобів, устаткування, приладів тощо. У ГК України⁶ сформульовано загальне поняття договору оренди, згідно з яким, за договором оренди *одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності*.

Звідси випливають характерні ознаки договірних орендних відносин, а саме те, що:

- орендні відносини мають *винятково договірний характер* і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів;
- оренда передбачає передачу майна виключно у *користування* (без надання орендареві права відчуження орендованого майна);
- користування завжди є *платним*, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах;
- оренда передбачає передачу майна у *строкове (тимчасове) користування*. У випадку закінчення строку, на який було укладено договір оренди, цей договір, як правило, припиняється;
- майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем *винятково для здійснення господарської діяльності*.

⁵ ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

⁶ ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 462.



На відміну від нормативного визначення договору оренди, передбаченого ГК України, згідно з яким майно передається для здійснення господарської діяльності, то, згідно з ч. 1 ст. 2 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”⁷, орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Звернемо увагу на те, що Закон України “Про оренду державного та комунального майна” містить визначення винятково **орендних відносин, а не договору оренди**.

Визначення у двох нормативних актах майже тотожні, але це лише на перший погляд. Дійсно, поняття господарської діяльності охоплює підприємницьку та непідприємницьку діяльність. Але щодо визначення, що наведене у Законі України “Про оренду державного та комунального майна”, а саме — “підприємницької та іншої діяльності”, то виникає питання: якої ще “іншої діяльності”, крім господарської та підприємницької? В цьому вбачається неузгодженість нормативних актів, прийнятих у різний час.

Стосовно **моменту укладання** договору оренди та фактичного виконання сторонами своїх обов’язків, то звернемо увагу на таке: відповідно до ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець “**передає** або **зобов’язується передати наймачеві майно...**”⁸. (Передає — тобто зараз, у теперішньому часі, а зобов’язується передати — у майбутньому, Авт.).

Тобто, окреслюється **дихотомічна природа** відносин найму (оренди): це може бути або **реальний**, або **консенсуальний** договір.

У ГК України ситуація дещо ускладнюється: “... за договором оренди одна сторона (орендодавець) **передає** другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності”. Ось тут і не зрозуміло: **передає** зараз, як у реальному договорі, або **передає** у майбутньому, відповідно до консенсусу, досягнутого між сторонами.

Безумовно, вагоме значення має **акт приймання-передачі** майна, але все-таки, на нашу думку, у договорах оренди треба чітко обумовлювати **момент початку фактичного виконання сторонами своїх прав та обов’язків за договором оренди**.

Крім того, важливо відрізнити поняття “**строк договору оренди**” та “**строк оренди**”. Строк договору оренди не завжди співпадає з строком фактичної наявності майна у орендаря, оскільки майно може бути передане пізніше моменту укладення договору. Тому, важливо в договорі оренди обумовлювати строк фактичної передачі речі та момент виникнення обов’язку у орендаря щодо сплати орендної плати, оскільки момент закінчення договору є моментом закінчення фактичних орендних відносин, які можуть бути менш тривалими, ніж строк договору оренди.

Стосовно **договорів оренди з правом викупу**, то на практиці, при укладанні такого договору оренди, інколи сторони помилково вважають (презують), що по закінченні строку оренди, орендар набуває майно у власність.

Але це абсолютно невірно. Договір оренди не є і не може бути підставою набуття чи втрати права власності на майно. Цього не передбачено ні у ЦК України, ні у ГК України, ні в Законі України “Про власність”⁹.

У ЦК України немає конкретної статті, яка б встановлювала підстави набуття права власності, (це окрема глава 23), але є ст. 346, яка встановлює такі підстави. Так, право власності припиняється у випадку:

- 1) відчуження власником свого майна;
- 2) відмови власника від права власності;

⁷ ВВР. — 1992. — № 30. — Ст. 416.

⁸ ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

⁹ ВВР УРСР. — 1991. — № 20. — Ст. 249.



- 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;
- 4) знищення майна;
- 5) викупу пам'яток історії та культури;
- 6) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- 7) викупу нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене;
- 8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;
- 9) реквізиції;
- 10) конфіскації;
- 11) припинення юридичної особи чи смерті власника.

Право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом (гл. 25, ст. 346 ЦК України).

Тобто таких підстав втрати права власності на майно для одного суб'єкта, а для другого — відповідно набуття, як передача в оренду — немає.

При договірних відносинах оренди з *правом викупу*, у орендаря з'являється лише *право викупу* (можливість придбати це майно у майбутньому). Сам же викуп (правильно — купівля-продаж) об'єкта оренди повинен здійснюватися за іншим договором — купівлі-продажу, який і буде правостановлюючим документом, що *підтверджує втрату права власності в орендодавця і виникнення права власності на об'єкт оренди, в орендаря*.

Безумовно, що в договорі оренди можна передбачливо зобов'язати орендаря укласти по закінченні строку оренди, договір купівлі-продажу на орендоване майно, передбачити санкції за ухилення від цього обов'язку. Але це вже питання техніки укладання договору, який буде мати характер змішаного, з елементами попереднього договору. Важливо при цьому не плутати орендні платежі з оплатою вартості майна, адже у них різна правова природа.

Ще раз наголосимо на тому, що юридична природа орендних відносин — це право *тимчасового (строкового), платного користування* об'єктом оренди. Причому, якщо дотримуватися "*букви закону*" ЦК України та ГК України, то об'єктом оренди орендар *може і не володіти!*

Стосовно відносин *суборенди*, то ці відносини вищезгаданими кодексами і Законом України "Про оренду державного та комунального майна", абсолютно по-різному.

Так, відповідно до ЦК України, передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм або суборенда) можливе *лише за згодою наймодавця*, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 774). А відповідно до ГК України (ст. 288) та Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (ст. 22), орендар *має право передати окремі об'єкти оренди в суборенду*, якщо інше не передбачено законом або договором оренди, а передача в суборенду цілісних майнових комплексів не допускається.

Виникає питання: *якими нормами керуватися на практиці?* На нашу думку, слід виходити з *суб'єктного складу учасників орендних відносин*. Якщо хоча б однією стороною договору оренди є *фізична особа*, то застосовувати треба норми про суборенду ЦК України, які передбачають обов'язкову згоду на суборенду орендодавця.

Стосовно *відносин лізингу*, то ситуація взагалі виглядає *комічно*. Знову ж таки, *маємо нормативне регулювання трьома нормативними актами*.

Так, відповідно до ЦК України, за договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі) (ст. 806).



Відповідно до ГК України *лізинг* — це господарська діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингоодержувачу) на визначений строк майна, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингоодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів (ст. 292).

Залежно від особливостей здійснення лізингових операцій лізинг може бути двох видів — *фінансовий* чи *оперативний*. За формою здійснення лізинг може бути *зворотним*, *пайовим*, *міжнародним тощо* (ст. 292).

А відповідно до Закону України “Про фінансовий лізинг”¹⁰ *фінансовий лізинг* — це вид *цивільно-правових відносин*, що виникають із договору фінансового лізингу. І таких різновидів лізингу, які передбачені ГК України, у Законі України “Про фінансовий лізинг” не передбачено.

За договором фінансового лізингу, лізингодавець зобов’язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі) (ст. 1 Закону України “Про фінансовий лізинг”).

Тепер декілька зауважень стосовно конкретних договорів найму (оренди) які врегульовані чинним законодавством України.

Так, стосовно *договору найму будівель та споруд*, ЦК України розширив зміст обов’язків наймодавця передати об’єкт найму наймачеві. Відповідно до ст. 796 ЦК України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

Ч. 2 ст. 796 ЦК України встановлює, якщо інше не визначено договором, наймачеві надається право користування всією земельною ділянкою, якою володів наймодавець. Проте сторони в договорі можуть встановити, що наймачеві передається лише та земельна ділянка, яка функціонально обслуговує будівлю або споруду.

Необхідно зазначити, що на практиці виникають труднощі, пов’язані з одночасним укладенням договору оренди будівлі та земельної ділянки. Це можливо в тих випадках, коли власник будівлі — орендодавець, не є власником земельної ділянки (яка належить, наприклад місцевій громаді). При цьому для передачі в оренду будівлі, виходячи з вимог вказаної статті, необхідно укласти договір суборенди земельної ділянки, на що необхідно отримати згоду власника цієї ділянки, яка може бути і не отримана, що в кінцевому рахунку порушує право власника будівлі розпорядитися своїм майном шляхом передачі його в оренду.

Якщо інше не передбачено умовами договору, то передача будівлі, споруди або їх окремої частини вважається виконаною, якщо об’єкт передано у натурі і до того ж підписано акт приймання-передачі або інший документ, що посвідчує передачу. Не підписання акту вважається неналежним виконанням обов’язку передати будівлю (споруду) та тягне за собою покладення на винну сторону відповідальності у формі та розмірі, встановлених у договорі або угоді сторін.

Плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою, яка передається разом з будівлею (спорудою). Таким чином, при наймі будівлі (споруди) додаткова плата за земельну ділянку не повинна стягуватися.

¹⁰ ОВУ. — 1998. — № 1. — Ст. 8.



Найм (оренда) транспортного засобу. Найм транспортних засобів виділяється в окремий різновид договору найму, виходячи із особливостей його об'єкта, яким є повітряні, морські, річкові судна, а також наземні самохідні транспортні засоби.

Наймодавцем транспортного засобу можуть бути його власник або особа, уповноважена передавати транспортний засіб у найм. Як правило, це є спеціалізована транспортна організація, яка володіє парком транспортних засобів. Але не заборонено здавати транспорт у найм і фізичним особам. Перелік наймачів транспортних засобів законом не обмежений, у зв'язку з чим можна зробити висновок, що наймачами транспортних засобів можуть бути будь-які особи.

Перелік транспортних засобів, які можуть бути передані в оренду, визначається видами транспорту: морського, наземного, річкового, повітряного. Перелік, встановлений ст. 798 ЦК України, не є вичерпним, з появою нових видів транспорту він може бути розширений. Крім передачі самого транспортного засобу в найм, сторони можуть передбачити надання наймодавцем наймачеві комплексу послуг для забезпечення нормального використання транспортного засобу (ч. 3 ст. 798 ЦК України).

Ця норма розрахована на відносини за участю на стороні наймодавця спеціалізованої транспортної організації, яка може надавати наймачеві додаткові послуги, пов'язані із зберіганням, технічним обслуговуванням, ремонтом тощо транспортного засобу.

Договір найму транспортного засобу має бути укладений у письмовій формі, незалежно від його строку та вартості майна (ч. 1 ст. 799 ЦК України). Договір найму за участю фізичної особи підлягає *нотаріальному посвідченню*, причому немає значення, на стороні кого фізична особа виступає — наймодавця чи наймача. Договір найму транспортного засобу *не підлягає державній реєстрації*, причому, навіть якщо сам транспортний засіб (автомобіль) і реєструється у відповідних державних органах, така реєстрація стосується самої речі та права власності на неї і не потрібна, якщо не відбувається зміни власника, тобто не стосується відносин оренди транспортного засобу.

Підсумовуючи вищевикладене вказуємо на таке:

1. Юридична природа орендних відносин — це винятково право *тимчасового (строкового) та платного користування* певним об'єктом.
2. Орендні відносини у цивільно-правових та господарсько-правових відносинах розрізняються за тими ж критеріями, за якими розрізняються ці відносини в теорії права, а саме: *за суб'єктним складом, характером відносин (наявність майнових та організаційних елементів), сферою виникнення та існування та видом діяльності*.
3. *Відносини суборенди*, які врегульовані цивільним та господарським законодавством, *суттєво відрізняються*. Це необхідно враховувати при укладанні договорів оренди різними суб'єктами — фізичними та юридичними особами чи суб'єктами господарювання.
4. Різновиди визначень лізингу, які існують у нормативних актах, що регулюють ці відносини, необхідно *привести до єдиного (уніфікувати)*, щоб не було непорозумінь та двояких тлумачень. Адже це ускладнює практику застосування норм законодавства України.

Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільно-правових дисциплін
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 3 від 2 листопада 2006 року)

