

### **ЗМІСТ ТА ФОРМА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ**

Наявність істотних умов в договорі оренди, як і в будь-якому іншому договорі, є необхідним фактом для того, щоб угода вважалась дійсною, що впливає із ст.153 Цивільного кодексу України, де вказано, що договір вважається укладеним, коли між сторонами в необхідній в належних випадках формі досягнуто згоди до усіх істотних умов. Звісно, що істотними умовами є такі, без яких певний вид договору не може вважатися укладеним. Таким чином, істотні умови виявляють обов'язковий зміст договору [1, с.362].

Відсутність передбачених законодавством істотних умов у договорі оренди є підставою для визнання такої угоди недійсною. Яскравим прикладом цього є судова справа, порушена за позовом Івано-Франківської обласної державної адміністрації, яка звернулась до суду з вимогами визнати договір оренди нежилых приміщень та майна від 12.03.96р. недійсним. При цьому позивач посилався на те, що договір підписано неналежною особою, не вказано порядок відновлення орендованого майна, умови його повернення, не дано розрахунку орендної плати, оцінки об'єкта, порядок виконання зобов'язань. Відповідач відзив на позов не подав, на засідання арбітражного суду не з'явився, не виконав вимоги суду, викладені в ухвалі про порушення справи. Відповідно до ст.75 Арбітражно-процесуального кодексу України справа була розглянута за наявними в ній доказами. Розглянувши матеріали справи, заслухавши пояснення представника позивача, суд встановив, що 12.03.96р. сторони уклали договір оренди нежилых приміщень та майна, відповідно до якого орендодавець (позивач) передає, а орендар приймає в безоплатне орендне користування приміщення та майно, згідно з додатком №1 для створення станції автосервісу та здійснення іншої статутної діяльності [2, с.153-154].

У рішенні Вишого арбітражного суду України вказано, що цей договір суперечить вимогам чинного законодавства, а саме:

- 1) не зазначено склад і вартість майна, яке передається в оренду, бо додаток №1 сторони не узгодили і не підписали;
- 2) не вказано розмір орендної плати і порядок розрахунків;
- 3) в договорі не зазначена оцінка вартості об'єкта оренди;
- 4) не визначені умови надання послуг по ремонту і обслуговуванню автомобілів.

Крім цього, договір підписаний неналежною особою, яка не була уповноважена на вчинення таких дій (відсутнє доручення на підписання договору). У тексті договору зазначено, що орендодавцем виступає облдержадміністрація в особі голови, який діє на підставі положення про адміністрацію, а договір підписано заступником голови.

Рішенням Вищого арбітражного суду України від 17.02.98р. у справі №5/11 позов обласної державної адміністрації задоволено, а договір оренди нежилых приміщень та майна від 12.03.96р. визнано недійсним. Судова колегія по перегляду рішень, ухвал, постанов Вищого арбітражного суду України розглянула заяву Товариства з обмеженою відповідальністю «Турінвест» про перевірку рішення від 17.02.96р. Вищого арбітражного суду України у справі №5/11 за позовом Івано-Франківської обласної державної адміністрації до Товариства з обмеженою відповідальністю «Турінвест» про визнання недійсним договору оренди і постановила залишити його без змін [2, с.155].

Коментуючи цю справу, слід вказати, що загальні підстави і наслідки недійсності угод, встановлені ст.48 Цивільного кодексу України, застосовуються в усіх випадках, коли угода вчинена з порушенням закону. Наведені в заяві відповідача посилання на те, що спір розглянуто без його участі, що обласна Рада народних депутатів не делегувала обласній державній адміністрації функції власника майна і що приміщення та майно передані в безоплатне орендне користування, не можуть бути підставою для скасування рішення.

Дійсно, згідно зі ст.153 Цивільного кодексу України договір вважається укладеним, коли між сторонами досягнуто згоди з усіх істотних умов. Істотними є ті умови, які визнані такими за законом. Відповідно до ст.10 Закону України «Про оренду державного майна» від 14.03.95р. для цього виду договору істотними умовами 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; відповідальність сторін та страхування орендарем взятого ним в оренду майна.

Отже, тільки при наявності цих умов, якщо такі умови не визначені безпосередньо чинним законодавством, слід вважати договір оренди майна укладеним. Президія Вищого арбітражного суду України в роз'ясненні №02-5/874 від 7.12.95р. також підтвердила необхідність орієнтування сторін на вищевказаний перелік істотних умов при укладанні договорів оренди.

Умова договору щодо вартості об'єкта оренди повинна відповідати методиці, затвердженій Кабінетом Міністрів України (ст.11 Закону України «Про оренду державного майна»).

У договорі оренди від 12.03.96р., як правильно зазначено в рішенні арбітражного суду, відсутні істотні умови, без яких договір взагалі не вважається укладеним. Крім того, в тексті договору зазначено, що орендодавцем виступає облдержадміністрація в особі голови, тоді як договір підписано іншою посадовою особою. За таких обставин договір оренди повинен визнаватися недійсним як такий, що не відповідає вимогам закону. Такий

договір не створює будь-яких правових наслідків і не породжує права на відшкодування збитків.

Слід мати на увазі, що відповідно до ст.153 Цивільного кодексу України істотними умовами договору оренди можуть бути також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї з сторін повинно бути досягнуто згоди. Якщо сторони не врегулювали розбіжностей щодо запропонованих умов договору і орендодавець не передав спір на вирішення арбітражного суду, договір вважається не укладеним (ст.10 Арбітражно-процесуального кодексу України).

Договір оренди може бути визнано судом недійсним у зв'язку з відсутністю умов, передбачених у ст.10 Закону України «Про оренду державного майна». В той же час ст.21 Закону, яка має диспозитивний характер, передбачає можливість змін за погодженням між сторонами щодо розміру орендної плати в процесі виконання договору оренди. Зазначена стаття містить також принципові умови про те, що нові законодавчі акти не розповсюджують дію на раніше укладені договори оренди в частині, яка погіршує становище орендаря, що суттєво збільшує стабільність відносин, які пов'язані з передачею в оренду державного майна.

Так, якщо сторони передбачили викуп орендованого майна, що є додатковою істотною умовою відповідно до раніше діючої редакції Закону «Про оренду», то це право орендаря зберігає незалежно від того, що приватизація орендарем майна здійснюється відповідно до законодавства про приватизацію.

Слід зауважити, що Закон України «Про оренду державного майна» є орієнтиром також і для тих договорів оренди майна, які мають певні особливості завдяки властивостям предмета договору. Наприклад, договір оренди транспортних засобів не має конкретного законодавчого регулювання, але ж сторони змушені також враховувати перелік істотних умов, зазначених у ст.10 зазначеного Закону [2, с.156].

Як правило, при підготовці договорів транспортних засобів, що мають велику вартість (наприклад, річкових, морських або повітряних) сторони самі намагаються деталізувати свої права, обов'язки та дії в тій або іншій ситуації. Так, при укладенні договору оренди з викупом вантажного теплохода «СТ-57» від 8.12.98р. між АТ «Херсонський річковий порт» (судновласник) і приватною фірмою «АНК» м.Херсон (орендар) у договорі були передбачені 3 частини: частина перша – стандартний бербоутний чартер (із посиланням на Балтійську і Міжнародну морську конвенції), у якій зазначені клас, тип, технічні дані, вартість судна, межа його використання, орендна ставка тощо. Проте в графі 26 «Закон, що застосовується» зазначено – законодавство України, тому що конкретного законодавчого акта немає.

Частина друга іменується безпосередньо договором оренди і передбачає багато положень, зокрема: концелінг (підстава дня анулювання договору орендарем); сюрвеєрські огляди; інспектування; утримання і експ-

луатація судна тощо. Проте у пункті 8.7 записано, що судно приймається з екіпажем судновласника, але орендар (фрахтувальник) має право на зміну якісного і кількісного складу екіпажу. А в пункті 8.10 знаходиться вже категорична вказівка на те, що команда судна є службовцями орендаря. Було б доцільним більш чітко визначити, хто ж у даному випадку, судновласник або фрахтувальник, уповноважений застосовувати норми трудового, цивільного та інших галузей права по відношенню до екіпажу, хто буде виступати роботодавцем.

Частина третя присвячена угоді про купівлю судна по закінченню терміну дії договору і при настанні визначених умов, пов'язаних із сумлінним виконанням своїх обов'язків орендарем.

Але як свідчить практика, нерідко можна зустріти договори, що не містять навіть найнеобхідніших умов. Навіть назви таких договорів не мають визначеного формулювання. Для прикладу можна навести договір на здачу судна в оренду від 01.08.98р., укладений в м.Херсоні між дочірнім підприємством «Херсонський пасажирський порт» і ООО «Адмірал-експрес». У частині першій договору зазначено, що порт здає, а орендар приймає в орендне користування пароплав «ОМ-106» потужністю 600 к.с., пасажировмісністю 256 осіб, із необхідною кількістю команди. Не зазначені судновласник, прапор і країна реєстрації судна, його позивні, тип судна, його вартість, час і місце будівництва, дата останнього спеціального огляду класифікаційного товариства тощо, що, безумовно, при виникненні певних обставин може викликати суперечки і труднощі при їхньому розв'язанні в судових та інших інстанціях.

Видається сумнівною категоричність даного договору в частині обов'язку орендарів після закінчення терміну оренди здати судно «у тому ж придатному стані, у якому воно було при здачі в оренду». Проте, в порівнянні з попереднім договором оренди, згаданим у цій статті, сторони чітко зафіксували положення про долю команди: вона переходить тільки в оперативне підпорядкування орендарю, а найм і звільнення провадиться орендодавцем.

На жаль, вищезазначені недоліки властиві і договору оренди автомобільного транспорту, що найбільш поширений на Україні. Житомирське державне авіаційне підприємство «Універсал-Авіа» уклало 27.05.98р. договір оренди №22-3 із приватною авіакомпанією «МАК-Агро-Континенталь». Предмет договору – автомобіль МАЗ-5334 №8867 ЖИВ. Серед даних, що характеризують автомобіль, зазначена тільки його залишкова вартість – 2600 грн. В акті прийому–передачі зазначено, що автомобіль у робочому стані із залишком дизпалива 40л. Немає ніяких даних про рік випуску, про основні агрегати, які можуть бути замінені, нічого не сказано про недоліки, хоча одним із пунктів договору передбачений обов'язок орендаря «обновити» автомобіль. Проте на яку суму, у якому обсягові – не зазначено.

Транспортні організації, власники автомобілів тощо у відповідності зі ст.450 Цивільного кодексу України віднесені до категорії суб'єктів, зобов'язаних відшкодувати збитки, заподіяні джерелом підвищеної небезпеки. Але не завжди в договорах оренди транспортних засобів передбачається положення про страхування пасажирів.

Не менш важливою характеристикою договору оренди є його форма. Форма договору оренди підпорядкована загальним правилам, встановленим Цивільним кодексом України для форми угод. Тому форма договору може бути визнана як письмова. Згідно зі ст.154 Цивільного кодексу України договір оренди може бути укладений як шляхом складання одного документа, підписаного сторонами, так і шляхом обміну листами, телеграмами, телефонограмами тощо, які також підписані стороною, яка їх відсилає [1, с.364].

Вищесказане дає підставу для того, щоб у законодавчому порядку більш чітко закріпити регулювання орендних відносин та визначити істотні умови договорів оренди з урахуванням особливостей якостей майна, завдяки чому сторони зможуть уникнути непорозумінь, зайвих збитків, а також спростити порядок розгляду справ з цих питань у судах.

#### Список літератури:

1. Пушкін О.А., Самойленко В.М., Шишка Р.Б., Підпригора А.А., Влас І.І. Цивільне право України. Х., 1996. Ч.1. 2. Вісник Вишого арбітражного суду України. 1998. №4.

*Надійшла до редколегії 20.01.2000*

*О.Л. Сидоренко, канд. пед. наук,  
начальник Управління освіти і науки  
Харківської обласної державної адміністрації*

#### **ПРИВАТНА ВИЩА ШКОЛА В СИСТЕМІ РИНКОВИХ ВІДНОСИН УКРАЇНИ**

Ринкові відносини охоплюють не тільки матеріальну, але й духовну сферу, в тому числі й систему освіти. Виступаючи як велика галузь народного господарства, вона на певному етапі розвитку ринку залучається в систему ринкових відносин. Освіта як соціальний інститут – насамперед осереддя духовної творчості, інтелектуальних і моральних шукань, але це не виключає і значення економічних чинників. Завдання наукового управління – забезпечити оптимальне для конкретних умов сполучення пізнавально-виховної та економічної сторін функціонування системи освіти.

У ринкових моделях західного типу утвердилася концепція інтелектуальної власності, в якій пріоритетне значення надається інвестуванню в людину – витратам на освіту, професійну підготовку, тобто якісному зростанню інтелектуальної власності, власник якої надає суспільству більш цінні послуги, отримуючи натомість адекватні прибутки.