

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет

Кафедра конституційного,
адміністративного та фінансового
права

КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: «Господарське право»

на тему:

„Договір оренди: зміст, права та обов’язки сторін,
порядок укладення”

Студента 3 курсу ПР - 34 групи
Галузь знань 0304 «Право»
Напрямок підготовки 6.030401
«Правознавство»
Бінаса І.А.
Керівник: д.ю.н., проф. Гречанюк С.К.

Національна шкала _____
Кількість балів: _____ Оцінка: ECTS _____

Члени комісії

_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)

ТЕРНОПІЛЬ – 2016

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ.....	5
1.1. Поняття договору оренди	5
1.2. Істотні умови договору оренди	7
РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБ ОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ	18
2.1. Права та обов'язки сторін у договорі оренди.....	18
2.2. Порядок укладення договору.....	26
ВИСНОВКИ	29
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	32

ВСТУП

Актуальність теми. Договір про оренду, регульований Цивільним Кодексом України, відноситься до традиційних договорів цивільного права і завжди займав вагомe місце у законі, в тому числі в кодифікованих актах. У господарських взаєминах значне поширення мають відносини оренди. Як у процесі господарювання суб'єктів підприємницької діяльності, так і в побутовому житті громадян трапляється безліч ситуацій, коли ту чи іншу річ купувати обтяжливо або взагалі не вигідно (наприклад, у разі її тимчасової потреби). Поряд з тим деякі громадяни чи організації, що мають відповідне майно, тимчасово самі його не використовують. За таких обставин найліпшим способом задоволення потреб обох сторін видається укладання договору майнового найму (оренди), який слугує своєрідним засобом взаємодопомоги зацікавлених осіб.

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. Тож договором оренди охоплюється широке коло економічних відносин - від оренди великих виробничих комплексів для їх господарської експлуатації до побутового прокату предметів домашнього ужитку.

Останніми роками практика показала, що законодавство має багато прогалин щодо орендних відносин. Перш за все йдеться про вузьке коло об'єктів оренди. Багато об'єктів, які були виключені з цивільного обороту і не могли бути предметом оренди, необхідно було включити в цю сферу.

Все сказане вище і зумовлює актуальність дослідження даної курсової роботи.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають в процесі передачі майна за договором оренди.

Предметом - перехід відносин власності, які виникають при укладенні договору майнового найму.

Метою написання курсової роботи є комплексне дослідження кола проблем, які характеризують зміст та специфіку укладання договору оренди.

Реалізація поставленої мети здійснюється шляхом вирішення кількох основних завдань:

1. Дослідити поняття та значення договору оренди в цивільному законодавстві України.

2. Висвітлити особливості договору майнового найму.

В якості методів дослідження в роботі використані такі, як аналіз, синтез, дедукція, індукція, структурно-правовий та порівняльний методи. Вони дозволяють виявити особливості співвідношення норм ЦК, окремих законів, що регулюють питання договорів оренди, які надалі дозволять не допустити праву помилку при тлумаченні юридичних норм і складанні правової документації.

Ступінь наукової розробленості. У юридичній літературі договір оренди розглядається досить широко такими авторами як: О. В. Берг [1], Т. В. Боднар [5], В. В. Витрянский [3], О. В. Дзера [5; 14; 28], Н. С. Кузнєцова [5], О. В. Мороз [10], Н. М. Хуторян [23], В. С. Щербина [31] та іншими. Разом з тим проблеми договору оренди досліджені не до кінця, що також пояснює актуальність теми дослідження.

Теоретичне та практичне значення: матеріал курсової роботи можливо використовувати при викладанні відповідної теми Цивільного права – «Договір майнового найму (оренди)», а також при підготовці наукових семінарів, конференцій тощо.

Структура роботи: курсова робота складається з вступу, двох розділів, висновку та списку літератури.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

1.1. Поняття договору оренди

Оренда - це один із видів майнового найму. Закон про оренду регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, їхніх структурних підрозділів, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна. Оренда майна інших форм власності регулюється положенням Закону про оренду, якщо інше не передбачено законодавством України та договором оренди. У сучасному цивільному праві договір майнового найму (оренди), визначається як цивільно-правовий договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [22, с.183].

В.В. Вітрянский визначає договір оренди як цивільно-правовий договір, в силу якого орендодавець зобов'язується надати орендарю певне майно у тимчасове володіння та користування або в тимчасове користування, а орендар зобов'язаний сплачувати за це орендодавцю орендну плату. При цьому плоди, продукція і доходи, які отримував орендар в результаті використання орендованого майна, відповідно з договором, є його власністю [3, с. 216].

В ст. 759 ЦК України закріплюється традиційне 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 [29].

Отже лаконічним визначенням договору оренди є строкове і платне передання майна в користування (не власність) засноване на договорі.

З наведеного визначення випливає, що:

- орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів;

- оренда передбачає передачу майна в користування, на відміну від договору купівлі-продажу, який дає право власності на майно (ст. 761 ЦК);

- користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендної плати у визначеному договором розмірі та строках (ст. 762 ЦК);

- оренда передбачає передачу майна в тимчасове користування. Договір припиняється у разі закінчення строку (ст. 763 ЦК).

Майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем для здійснення як підприємницької (виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг, заняття торгівлею), так і іншої (задоволення лікувально-оздоровчих, просвітницьких, культурно-спортивних потреб, тощо) діяльності.

Метою договору є забезпечення передання майна у тимчасове користування.

За загальним правилом, договір оренди є консенсуальним, тобто набирає чинності з моменту досягнення сторонами згоди за всіма істотними умовами. Однак у тих випадках, коли укладення договору оренди збігається з фактичною передачею майна, він є реальним. Цей договір є двостороннім (його сторони набувають взаємних прав і обов'язків) та відплатним (тимчасове користування майном у формі оренди завжди здійснюється за плату).

Поряд з ЦК важливими джерелами оренди є ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. [18], постанова КМУ «Про затвердження типового договору оренди землі» 2004 р. [16] тощо.

Відповідно до Закону про оренду 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 [18].

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 [31, с. 352].

Не можуть бути об'єктом оренди транспортні підприємства, які здійснюють внутрішні та міжнародні перевезення пасажирів та вантажів, підприємства, 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 [20, с. 21].

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.

Здача майна в оренду не спричиняє передачу права власності на це майно. Воно надається іншим особам у тимчасове і платне користування. Документом, який регламентує відносини оренди, є договір оренди. Він укладається в письмовій формі на засадах добровільності і рівноправності сторін. Отже, за договором оренди одна сторона (орендодавець) зобов'язується надати другій стороні (орендареві) відповідне майно у строкове платне володіння і користування для здійснення підприємницької та іншої діяльності [8, с. 326].

1.2. Істотні умови договору оренди

За загальним правилом, установленим ст. 638 ЦК України, договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Причому істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі с

торін має бути досягнуто згоди. Слід зазначити, що ст. 12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» майже дублює положення ст. 638 Цивільного кодексу України щодо визначення моменту укладення договору, за виключенням того, що необхідним елементом укладення договору оренди державного або комунального майна є підписання його сторонами тексту договору оренди. З огляду на це, договір оренди державного або комунального майна є консенсуальним.

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. Правове значення істотних умов договору оренди полягає у тому, що лише за їх наявності договір оренди вважається укладеним [9, с. 18].

Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України [17].

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» істотними умовами договору оренди є такі (законом або сторонами договору оренди наведені далі десять істотних умов можуть бути розширені):

а) Об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації).

Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Методики оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 1995 р. № 629 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 2 січня 2003 р. № 3) [26, с. 254].

Оцінка об'єктів оренди провадиться з метою визначення їх вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та використання її для розрахунку орендної плати. При оцінці об'єктів оренди обов'язково провадиться їх інвентаризація відповідно до Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна д

ержавних підприємств і організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання [26, с. 254].

б) Термін.

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» термін, на який укладається договір оренди, визначається за погодженням сторін, однак не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором [18].

Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право (за інших рівних умов), на продовження договору оренди на новий термін. Отже, якщо після закінчення терміну дії договору оренди орендодавець передав спірне майно в оренду іншій особі, орендар за попереднім договором має право звернутися до суду із заявою про спонукання орендодавця продовжити дію цього договору на новий термін та про визнання договору з новим орендарем недійсним. Водночас орендар зможе реалізувати своє переважне право на продовження договору оренди на новий термін, якщо доведе факт або наміри орендодавця передати майно в оренду іншій особі.

Слід також зазначити про те, що у випадку укладення сторонами договору оренди на новий строк його умови мають визначатися за домовленістю сторін, а у разі недосягнення сторонами домовленості щодо умов договору переважне право орендаря на укладення договору припиняється [26, с. 255];

в) Орендна плата.

Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків власної господарської діяльності.

Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна затверджена постановою Кабінету Міністрів від 4 жовтня 1995 р. № 786. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- 1) визначається розмір річної орендної плати;
- 2) на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди;
- 3) з урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди [26, с. 256].

Якщо термін оренди менший або більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата. Річна орендна плата за користування цілісним майновим комплексом підприємства, його структурним підрозділом не може перевищувати 10% вартості орендованого майна. У випадку визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого конкурсу.

Строки внесення орендної плати повинні визначатися сторонами у договорі оренди. Водночас положення Методики рекомендують встановлювати в договорі оренди цілісного майнового комплексу державних підприємств, що є плата орендних платежів має проводитися щоквартально в п'ятиденний термін від дати, встановленої для подання квартальних бухгалтерських звітів (балансів), а за IV квартал-в десятиденний термін від дати, встановленої для подання річного бухгалтерського звіту (балансу).

Положенням Методики можна також користуватися для визначення розміру плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Орендна плата встановлюється, як правило, у грошовій формі. За згодою сторін, залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата може встановлюватись у натуральній або грошово-натуральній формі. При цьому, якщо одна із сторін заперечує проти зазначених форм орендної плати, в суді будуть відсутні правові підстави для задоволення пропозицій другої сторони щодо застосування таких форм орендної плати.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено, що розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, а також на вимогу однієї із сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України;

г) Порядок використання амортизаційних відрахувань.

Загальні положення щодо порядку використання амортизаційних відрахувань, визначені Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Так, орендар нараховує та залишає у своєму розпорядженні амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів, будівель і споруд. У свою чергу, амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, яке створене в процесі приватизації (корпоратизації) і на балансі якого знаходиться це майно. При цьому право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна, якщо інше не буде визначено договором оренди [18];

г) Відновлення та ремонт орендованого майна, а також умови його повернення.

У разі розірвання договору оренди, закінчення терміну його дії, відмови від його продовження або банкрутства орендаря, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Водночас зміст і послідовність повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств і організацій та їхніх структурних підрозділів після припинення (внаслідок закінчення строку) договору оренди, розірвання договору оренди за погодженням сторін або за рішенням суду визначається Порядком повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженим

Наказом Фонду державного майна України від 7 серпня 1997 р. № 847, з урахуванням договору оренди та досягнутою між орендодавцем і орендарем не пізніше як за 10 днів до визначеної дати припинення (розірвання) договору оренди домовленістю, яка може бути оформлена відповідною угодою. При цьому, якщо договір оренди розірвано за рішенням суду, то зазначена угода має бути укладена протягом п'яти днів після того, як це рішення суду набрало законної сили [5, с. 532].

У разі якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві заподіяні збитки внаслідок пошкодження майна, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини. При цьому орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не буде передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна (вартість визначена в устанавленому законодавством порядку), яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає [18].

Слід також зазначити те, що новелою Закону України «Про оренду державного або комунального майна» є положення, згідно з яким у результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, о

рендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідно до положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» поточний ремонт державного або комунального майна, переданого в оренду, якщо інше не встановлено договором, провадиться орендарем за власний рахунок. Натомість капітальний ремонт державного або комунального майна, переданого в оренду, якщо інше не встановлено договором, провадиться за власний рахунок орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна [18].

Якщо орендодавець або інший балансоутримувач державного чи комунального майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право:

- відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту;
- вимагати розірвання договору та відшкодування збитків [18].

Відносно майна державних підприємств та організацій при передачі його в оренду або поверненні з оренди має бути проведена інвентаризація.

д) Виконання зобов'язань.

Зобов'язання за договором оренди мають виконуватися відповідно до вимог, встановлених Законом України «Про оренду державного та комунального майна», ЦК України та ГК України.

Обов'язками орендодавця є:

- у терміни на умовах, визначених у договорі оренди, передати орендареві об'єкт оренди. У разі невиконання орендодавцем своїх зобов'язань орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, заподіяних затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, заподіяних йому невиконанням договору оренди;

- передати майно орендарю у комплекті та стані, що відповідають умовам договору;

- попередити орендаря про відомі йому властивості й недоліки майна, які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря чи інших осіб або призвести до пошкодження майна під час користування ним;

- проводити за власний рахунок капітальний ремонт зданого в оренду майна, якщо інше не передбачено договором або законом [20, с.31].

За договором оренди орендаря може бути зобов'язано використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду, та виробляти продукцію в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону. **Обов'язки орендаря:**

- використання та зберігання орендованого майна відповідно до умов договору, запобігання його пошкодженню, псуванню;

- своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату;

- підтримувати орендоване майно у справному стані;

- здійснювати поточний ремонт майна, переданого в оренду, якщо інше не встановлене договором;

- повернути майно орендодавцю у разі розірвання договору оренди, закінчення терміну його дії та відмови від його продовження або власного банкрутства;

- відшкодувати орендодавцеві збитки в разі погіршення стану орендованого майна або загибелі майна, якщо не доведе, що загибель або погіршення майна сталося не з його вини [22, с. 175].

При цьому, договором або законом можуть встановлюватися інші обов'язки сторін;

- е) Забезпечення виконання зобов'язання - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо.

Види засобів забезпечення виконання зобов'язань передбачені гл. 49 ЦК України. Відповідно до ст. 546 цього кодексу виконання зобов'язання може забезпечуватися неустойкою, порукою, гарантією, заставою, притриманням, завдатком [29].

При цьому договором або законом можуть бути встановлені інші види з забезпечення виконання зобов'язання.

Правочин щодо забезпечення виконання зобов'язання вчиняється у письмовій формі. Недодержання письмової форми призводить до нікчемності правочину. Водночас недійсність договору оренди спричиняє недійсність правочину щодо його забезпечення, якщо інше не буде встановлено ЦК України. У свою чергу, недійсність правочину щодо забезпечення виконання зобов'язання не спричиняє недійсність договору оренди [30, с. 593];

є) Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди.

Контроль за використанням майна, переданого в оренду (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна), покладається на органи, які відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» здійснюють державну політику у сфері оренди, а саме:

- Кабінет Міністрів України, а також Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо державного майна;

- органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим;

- органи місцевого самоврядування - щодо майна, яке перебуває в комунальній власності [28, с. 137].

Контроль за використанням іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду, здійснюють органи, уповноважені управляти підприємством, яке є орендодавцем цього майна;

ж) Відповідальність сторін.

За невиконання зобов'язань за договором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України, а також укладеним договором оренди. У разі банкрутства орендаря він відповідає за свої борги майном, яке належить йому на праві власності, відповідно до законодавства України [27, с. 315];

з) Страхування орендарем взятого ним в оренду майна.

Страхування переданого в оренду майна здійснюється орендарем відносно до вимог законодавства України про страхування. За загальним правилом, встановленим Законом України «Про оренду державного та комунального майна», орендоване майно страхується орендарем на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди [18].

Водночас слід зазначити про те, що передача в оренду майна, яке було застраховане орендодавцем або балансоутримувачем, не припиняє чинності даного договору страхування. Ця обставина свідчить про відносну правову самостійність договорів оренди та страхування, незалежно від учасників, що беруть участь у цих договірних відносинах.

і) Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Слід також зазначити, що оренда будь-яких приміщень здійснюється після одержання на це дозволу органів державного пожежного нагляду, крім випадків, коли ведення господарської діяльності можливе за декларативним принципом, що визначається законодавством про дозвільну систему у сфері господарської діяльності. Такий дозвіл видається органами державного пожежного нагляду.

Умови договору оренди є чинними на весь термін дії договору.

Отже, одним з найдавніших і водночас найпоширеніших нині в побуті й господарській діяльності цивільних договорів є договір найму (оренди). Загальним і традиційним у цивілістиці є визначення договору найму (оренди) як договору, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату або на певний строк (ч. 1 ст. 759 ЦК України). У ЦК України закріплені загальні положення щодо договору оренди, а також визначаються особливості деяких його різновидів.

Договір оренди становлять такі умови: 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 амортиз

аційних 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.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ

2.1. Права та обов'язки сторін у договорі оренди

Відповідно до ЦК України сторонами договору оренди виступають наймодавець і наймач [29]. 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. Таким чином, наймодавець може виступати:

- 1) власник майна, що передається у найм;
- 2) особа, якій належать майнові права, що передаються у найм;
- 3) особа, яка уповноважена за законом або договором на укладання договору найму певного майна (ст. 761 ЦК України) [29].

Оскільки договір належить до двосторонніх договорів, права та обов'язки за ним мають як наймодавець, так і наймач.

Коло обов'язків наймодавця залежить від того, чи є договір найму реальним або консенсуальним правочином. Основним обов'язком наймодавця у консенсуальному договорі найму є обов'язок передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України).

Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, останній має право за своїм вибором: вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою, або ж відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків (ст. 766 ЦК) [29].

Незалежно від того, чи є договір найму реальним або консенсуальним, наймодавець зобов'язаний передати річ наймачеві у стані та в комплекті, що відповідають умовам договору найму та призначенню речі (ч. 1 ст. 767 ЦК України). Об'єкт найму має передаватися наймачеві з усіма його приналежностями (с

т. 186 ЦК України) та необхідними документами, які до нього належать (технічний паспорт, інструкція з експлуатації, сертифікат якості тощо) [29].

До того ж, відповідно до ч. 2 ст. 767 ЦК України наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі та які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею. Таке повідомлення звільняє наймодавця від відповідальності за шкоду, заподіяну особливими властивостями або недоліками речі, що передана в оренду. Не буде наймодавець також відповідати й за ті недоліки речі, які наймач повинен був віднайти під час огляду речі, що передається в найм. ЦК зобов'язує наймача перевірити справність речі у присутності наймодавця. У разі якщо наймач у момент передання речі у його володіння не побачить її несправності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК України) [29].

ЦК України містить правило про можливість сторін домовлятися про надання наймодавцем гарантій якості речі, що передається в найм (ст. 768 ЦК). Такий обов'язок наймодавця є виключно договірним та покладається на нього в силу прямої вказівки про це в договорі найму. Наявність гарантії наймодавця надає наймачеві додаткові права в разі виявлення недоліків, що перешкоджають використанню речі відповідно до договору. В цьому випадку наймач має право за своїм вибором вимагати (ч. 2 ст. 768 ЦК України):

- 1) заміни речі, якщо це можливо;
- 2) відповідного зменшення розміру плати за користування річчю;
- 3) безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення;

- 4) розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому заподіяні.

Чинний ЦК України не виключає можливості передачі в оренду майна, яке обтяжене правами третіх осіб (право застави, сервітути тощо), які зберігають свою силу і в період дії договору найму (ч. 1 ст. 769 ЦК України). Однак, враховуючи, що реалізація третіми особами своїх прав на передане в оренду майно м

оже негативно вплинути на інтереси наймача, ЦК зобов'язує наймодавця попередити наймача про всі права третіх осіб на майно, що передається в оренду. Інакше наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 769 ЦК України) [29].

Обов'язки наймодавця не вичерпуються періодом передачі речі наймачеві. Низку обов'язків ЦК покладає на нього і в період дії договору найму. Так, відповідно до 776 ЦК України наймодавець зобов'язаний за свій рахунок проводити капітальний ремонт речі, переданої в оренду. Зазначене правило є диспозитивним; сторони в договорі можуть покласти обов'язок проведення капітального ремонту речі на наймача. Капітальний ремонт має проводитися наймодавцем у строк, зазначений в договорі, а якщо в договорі такий строк не зазначений або капітальний ремонт викликаний невідкладною потребою - у розумний строк. У разі невиконання наймодавцем даного обов'язку, в разі якщо не проведення капітального ремонту речі перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, капітальний ремонт може бути проведений наймачем, який вправі зарахувати вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю або вимагати відшкодування вартості ремонту. До того ж, у випадку не проведення капітального ремонту наймодавцем наймач може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків [29].

Перелік обов'язків наймодавця, закріплений у ЦК, не є вичерпним. Сторони в договорі найму можуть покласти на наймодавця додаткові обов'язки (наприклад, разом із наданням приміщення у користування оформити відповідні перепустки, надавати можливість користування телефонами, ліфтами, автомобільною стоянкою тощо) [29].

Обов'язки наймача за договором найму можна умовно розділити на три групи. До першої групи входять обов'язки, пов'язані із користуванням річчю, прийнятою за договором найму. Так, відповідно до правил ст. 773 ЦК України наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору. В даному випадку законодавець робить акцент не на обов'язку кор

истуватися річчю, оскільки не передбачає для наймодавця негативних наслідків на той випадок, якщо він не буде використовувати річ, а саме на обов'язку користуватися річчю відповідно до умов договору або її призначення. У разі невиконання даного обов'язку наймачем наймодавець отримує право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків [27, с. 329].

У процесі користування річчю наймач зобов'язаний утримувати її у належному стані. Наймач має право змінювати стан речі, переданої йому у найм, лише за згодою наймодавця. Необхідність підтримувати річ у належному стані тягне за собою покладення на наймача обов'язку проводити за свій рахунок поточний ремонт речі (ст. 776 ЦК України). Водночас, зазначений обов'язок наймача закріплений не імперативно, що дозволяє сторонам договору найму зобов'язати наймодавця здійснювати поточний ремонт об'єкта найму [24, с. 183].

Утримання речі у належному стані означає також і недопущення з боку наймача погіршення речі. Погіршення речі, що сталися з вини наймача, він зобов'язаний усунути за свій рахунок. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування заподіяних йому збитків (ст. 779 ЦК України). Наймач несе відповідальність за погіршення стану речі за наявності вини. Отже, наймач не може відповідати за погіршення речі в силу її природних властивостей (якщо це сталося внаслідок нормального зношення); якщо це сталося в результаті упущень наймодавця (наприклад, неповідомлення останнім наймача про певні властивості речі або особливості її експлуатації), а також в інших випадках, якщо має місце відсутність вини наймача (наприклад, внаслідок обставин непереборної сили) [25, с. 237].

Договором або законом на наймача може бути покладений обов'язок за свій рахунок застрахувати об'єкт найму (ч. 2 ст. 771 ЦК України). На практиці така умова найчастіше зустрічається у договорах лізингу та оренди державного та комунального майна.

Друга група обов'язків орендаря пов'язана з оплатним характером відносин найму та стосується внесення плати за користування майном. Розмір орендної плати належить до договірних умов та визначається сторонами договору

майнового найму (ст. 762 ЦКУ). Якщо розмір плати не встановлений договором, відносини оренди все одно вважаються платними, розмір орендної плати при цьому визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення[29].

ЦК України передбачає можливість визначення плати за користування майном за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. При цьому в законі немає обмежень щодо варіантів встановлення плати за користування майном. Так, сторони можуть визначити плату у вигляді платежів у твердій сумі; у вигляді долі від прибутку, який отримує наймач у результаті користування річчю; у формі передачі наймачем наймодавцю будь-яких матеріальних благ або у вигляді покладення на наймача обумовлених договором витрат на поліпшення речі (наприклад, проведення ремонту орендованого приміщення) тощо[29].

Якщо інше не передбачене договором, плата за користування майном носить щомісячно (ч. 5 ст. 762 ЦК України). Разом із тим договірні сторони вільні у визначенні будь-якого порядку внесення орендної плати (у вигляді щотижневих, щоквартальних платежів, попередньої оплати за якийсь тривалий період тощо) [29].

ЦК допускає встановлення законом або договором періодичного перегляду та зміни (індексації) розміру плати за користування майном (ч. 3 ст. 762 ЦКУ). Сторони можуть визначити обов'язковий періодичний перегляд розміру орендної плати або її індексації відповідно до якихось об'єктивних умов (курсу національної валюти; рівня інфляції). Як вже зазначалося, умови індексації орендної плати є істотними відповідно до Господарського кодексу України. Також в обов'язковому порядку індексація орендної плати має проводитися відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [18].

На вимогу наймача розмір плати за користування майном може бути зменшений, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася (ч. 4 ст. 762 ЦК України). Наймач звільняється

я від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає (ч. 6 ст. 762 ЦК України). При ньому слід зазначити, що такі обставини мають стосуватися самого майна, а не особи наймача. Так, якщо можливість користуватися орендованою квартирою у наймача зменшилася у зв'язку з тим, що він був відправлений у відрядження до іншого міста, це не буде слугувати підставою для зменшення плати за користування квартирою або звільнення наймача від плати. Інша справа, якщо можливість користування квартирою зменшилася у зв'язку із залиттям її сусідами. Це може бути підставою для вимоги наймача про зменшення розміру орендної плати.

Третя група обов'язків наймача стосується повернення речі наймодавцеві після припинення договору найму. В силу ст. 785 ЦК у разі припинення договору найму, незалежно від причин припинення, наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Якщо наймач не виконає цього обов'язку, він зобов'язаний буде сплатити наймодавцеві неустойку в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення[29].

У разі невиконання наймачем обов'язку повернути майно, наймодавець вправі вимагати повернення майна в примусовому порядку. В судовій практиці виникла проблема, пов'язана із кваліфікацією подібних вимог наймодавців (найбільш розповсюдженими є позовні вимоги про виселення колишніх орендарів із приміщень або про звільнення ними приміщень, які вони займають без законних підстав). Нерідко зустрічалися випадки, коли такі вимоги кваліфікувалися судами як індикаційні або негативні позови. Разом із тим віндикаційний чи негативний позов може бути застосований у тому випадку, коли власник вимагає повернення свого майна із чужого незаконного володіння, тобто володіння без будь-якої правової підстави або вимагає усунення незаконних перешкод у користуванні його власністю. В даному випадку наймач володіє майном на підставі договору оренди, а тому його обов'язок повернути майно в разі

припинення договору майнового найму входить до поняття «зміст правовідносин», які виникають із договору найму (обов'язок наймача). А отже, вимога наймодавця про повернення майна має кваліфікуватися як вимога про виконання свого обов'язку, що виник із договору майнового найму та має місце після його припинення [29].

Крім встановлення основних обов'язків, що покладаються на наймодавця та наймача за договором майнового найму, та, відповідно, кореспондуючих цим обов'язкам прав іншої сторони, ЦК присвятив кілька положень встановленню додаткових прав наймача.

Так, наймач вправі вступати у відносини піднайму (суборенди), тобто передати об'єкт оренди в користування третій особі. Таке право наймач може реалізувати виключно за згодою наймодавця, якщо інше не передбачене договором або законом (ч. 1 ст. 774 ЦКУ). Згода наймодавця може виражатися в самому договорі найму шляхом передбачення як права наймача передачу в піднайм орендованого майна. Допускається також надання згоди наймодавцем окремо відносно кожного конкретного факту укладення договору піднайму. Закон не ставить вимоги щодо форми надання згоди наймодавця, але разом із тим практика йде шляхом письмового оформлення такої згоди для полегшення в подальшому доведення її наявності або відсутності [29].

До договору піднайму застосовуються положення про договір найму (ч. 3 ст. 774 ЦКУ). Відносини між наймачем та піднаймачем будуються на таких самих положеннях ЦК, що і відносини між наймодавцем та наймачем. Єдине що при піднаймі наймач набуває статусу і відповідно прав та обов'язків наймодавця, а піднаймач стає наймачем. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму, але може бути меншим. Договір піднайму не тягне за собою виникнення правовідносин між наймодавцем та піднаймачем. Відповідальним за стан майна перед наймодавцем залишається наймач. Наймач також не вправі не сплачувати орендної плати, мотивуючи це тим, що йому не заплатив піднаймач.

Користуючись річчю, наймач набуває право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування (ст. 775 ЦК). Договором найму може бути передбачена передача частини отриманих доходів (плодів, продукції) наймодавцю, але це не позбавляє наймача права власності і має кваліфікуватися як форма плати за користування майном [29].

Стаття 777 ЦК України наділяє наймача, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, низкою переважних прав [29].

По-перше, такий наймач після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму в строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк.

Укладення договору майнового найму на новий строк слід відрізнити від поновлення договору, можливість якого передбачена ст. 764 ЦК України. У разі поновлення договору майнового найму на підставі ст. 764 ЦК, сам договір залишається таким як був, тільки продовжується його строк.

Реалізація наймачем права, зазначеного у ст. 777 ЦК України, означає укладення нового договору найму між тими самими сторонами. Саме через це у ст. 777 ЦК передбачається, що умови такого договору мають знову узгоджуватися сторонами (встановлюються за домовленістю сторін). У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється [29].

Наймач може реалізувати своє переважне право на укладення договору майнового найму на новий строк виключно, в разі якщо наймодавець збирається і в подальшому здавати це майно в оренду. Якщо наймодавець має намір використувати майно для власних потреб або здійснити розпорядження ним якимось іншим чином, наймач не вправі зобов'язати його укласти з ним новий договір оренди.

Другим переважним правом, яким наділяється наймач у силу ст. 777 ЦК, є переважне право у разі продажу речі, переданої у найм, на її придбання. Переважне право наймача має реалізовуватися шляхом зобов'язання наймодавця в разі виникнення в нього бажання продати об'єкт оренди насамперед запропонувати укладення договору купівлі-продажу наймачу. В разі відмови наймача від придбання об'єкта оренди на запропонованих наймодавцем умовах, останній вільний запропонувати об'єкт будь-якій іншій особі. Слід зазначити, що переважне право наймача розповсюджується тільки на випадки продажу об'єкта найму. Якщо наймодавець має намір розпорядитися переданою в найм річчю якимось іншим чином (наприклад, подарувати її, віддати за договором міни, довічного утримання тощо), переважного права наймача на участь у таких відносинах не виникає [29].

2.2. Порядок укладення договору

Фізичні і юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють відповідному орендодавцю заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно переліку, який визначається Фондом державного майна України.

Порядок і строки укладання договору оренди залежить від об'єкту оренди, а також від особи заявника. В разі подачі заяви про оренду цілісних майнових комплексів орендодавець в п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви направляє копії проекту договору та інших документів в орган, уповноважений управляти державним майном [23, с. 64].

Крім цього, копії зазначених документів у деяких випадках надсилаються в органи Антимонопольного комітету України. Це у випадках, коли підприємство, його структурний підрозділ, до яких подана заява про оренду цілісних майнових комплексів, а так само ініціатор укладення договору оренди займають монопольне становище на ринку; коли внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців зможуть зайняти монопольне становище на ринку; коли сумарна вартість активів або сумарний об'єм реалізованих тов

арів (робіт, послуг), належних об'єкту, перевищують показники, визначені законодавством [22, с. 252].

Орган, уповноважений управляти відповідним державним майном, орган Антимонопольного комітету України розглядають копії документів, поданих орендодавцем, і протягом 15 днів направляють йому висновок про можливість оренди і умови договору оренди. Якщо орендодавець в установлений строк не держить зазначених висновків, укладання договору оренди вважається з цими органами погодженим.

Орендодавець протягом 5 днів після спливу строку погодження умов договору оренди зазначеними органами дає згоду чи відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це замовника, а стосовно оренди цілісних майнових комплексів - також орган, уповноважений управляти відповідним державним майном і орган Антимонопольного комітету України.

У разі, коли заява про оренду майна не вимагає погодження з відповідними органами, наприклад, стосовно оренди нерухомого чи іншого окремого індивідуально визначеного майна, орендодавець протягом 15 днів дає згоду чи відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це лише заявника [13, с. 371].

Пріоритет в укладенні договору оренди цілісного майнового комплексу надається господарському товариству, створеного трудовим колективом підприємства, його структурного підрозділу.

За умови відсутності господарського товариства, договір оренди укладається з іншими фізичними та юридичними особами впродовж двадцяти днів з дня направлення їм повідомлення про намір орендувати цілісний майновий комплекс.

В передачі в оренду об'єктів може бути відмовлено, якщо було прийнято рішення про приватизацію об'єктів, якщо об'єкт включений в перелік підприємств, що потребують іноземних інвестицій, коли орган Антимонопольного комітету України не дає згоди на укладення договору оренди або орган уповнов

ажений управляти майном не дає згоди на виділ структурного підрозділу підприємства та інші підстави [11, с. 83].

У разі відмови від укладення договору, а також неодержання відповіді в установлений строк господарське товариство, заінтересовані фізичні та юридичні особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду, арбітражного суду.

Отже, за загальними положеннями ЦК України наймодавцями і наймачами можуть бути будь-які юридичні та фізичні особи, в тому числі суб'єкти підприємницької діяльності. У цілому орендодавець зобов'язаний: 1. Надати орендарю майно в стані, що відповідає умовам договору оренди і призначенню майна. Стан майна повинен бути визначений договором. 2. Попередити орендаря про всі права третіх осіб на майно, що здається в оренду, (сервітуті, праві застави і т.п.). 3. Робити за свій рахунок капітальний ремонт переданого в оренду майна, якщо інше не передбачено законом, іншими правовими чи актами договором оренди. **Обов'язки орендаря:** 1. Використовувати майно відповідно до умов договору оренди. А якщо такі умови не визначені, то відповідно до його призначення. 2. Вчасно вносити орендну плату. Розмір, порядок і умови визначаються договором. 3. При припиненні договору оренди повернути орендодавцю майно в стані, у якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу чи в стані, обумовленому договором. 4. 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. 5. 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.

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» досить детально регламентує процедуру укладення договору оренди.

ВИСНОВКИ

Отже, у результаті роботи, виконаної на основі опрацювання наукових праць, аналізу чинного законодавства та практики його застосування, в курсовій роботі сформульовано низку висновків. Основні з них такі:

1. Договором оренди (найму) визнається цивільно-правовий договір, в силу якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759 ЦК України). За договором найму наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно.

Важливе значення у регулюванні відносин договору оренди мають положення окремих законів – «Про оренду державного і комунального майна», «Про оренду землі» тощо. Окрім цього, орендним правовідносинам присвячено дивові широкі коло нормативних актів, серед яких Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Земельний кодекс України та інші.

2. Стаття 10 Закону передбачає, що 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.

Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов має відповідати типовому договору оренди відповідного майна. Типові договори оренди державного майна розробляє і затверджує Фонд державного майна України.

3. За загальними положеннями ЦК України наймодавцями і наймачами можуть бути будь-які юридичні та фізичні особи, в тому числі суб'єкти підприємницької діяльності. Стаття 761 ЦК України надає право на передання майна у найм власником речі або особою, якій належать майнові права; наймодавець

ем може бути також особа, уповноважена на укладання договору найму. У цілому орендодавець зобов'язаний: 1. Надати орендарю майно в стані, що відповідає умовам договору оренди і призначенню майна. Стан майна повинен бути визначений договором. 2. Попередити орендаря про всі права третіх осіб на майно, що здається в оренду, (сервітуті, праві застави і т.п.). 3. Робити за свій рахунок капітальний ремонт переданого в оренду майна, якщо інше не передбачено законом, іншими правовими чи актами договором оренди. **Обов'язки орендаря:** 1. Використовувати майно відповідно до умов договору оренди. А якщо такі умови не визначені, то відповідно до його призначення. 2. Вчасно вносити орендну плату. Розмір, порядок і умови визначаються договором. 3. При припиненні договору оренди повернути орендодавцю майно в стані, у якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу чи в стані, обумовленому договором. 4. 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. 5. 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.

4. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» досить детально регламентує процедуру укладення договору оренди. Фізичні і юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють відповідно орендодавцю заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно переліку, який визначається Фондом державного майна України. Порядок і строки укладання договору оренди залежить від об'єкту оренди, а також від особи заявника.

Все вищесказане підтверджує думку про особливо важливу роль законодавства в регулюванні орендних відносин. Як бачимо Цивільний Кодекс 2004 р. та Закон України «Про оренду державного та комунального майна» у досит

ь повному обсязі охопили оренду та всі її види. Для України, як країни, що стоїть на шляху розвитку, на шляху вступу до ЄС інститут оренди займає далеко не останнє місце, тому отребуватиме уваги.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Берг О. В. Организация арендных отношений: вопросы теории и практики / О. В. Берг. – М.: Финансы и статистика, 1991. – 426 с.
2. Брагинский М.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер./ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2011. – 847 с.
3. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. Изд. 3-е, стереотипное / В.В. Витрянский. – М.: Статус, 2001. – 428 с.
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, №19–20, №21–22. – ст. 144.
5. Договірне право України. Особлива частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова [та ін.] : за ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
6. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
7. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості ВР України. – 1996. – № 30 – Ст.141.
8. Красавчиков О. А. Советское гражданское право. В 2-х томах. Том 2 / О. А. Красавчиков. – М.: Высшая школа, 1968. – 520 с.
9. Кухар В. І. Узагальнення судової практики вирішення господарськими судами спорів у справах, пов'язаних із пролонгацією договорів оренди державного і комунального майна. А також земельних ділянок (паїв) / В. І. Кухар, В. В. Афанасьєв, І. А. Селіванова // Актуальні питання цивільного та господарського права. – №1. – 2011. – С.17-21.
10. Мороз О. В. Особливості відновлення орендованого майна / О. В. Мороз // Право і безпека. – 2010. – №3. – С.68-74.
11. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: Дисер. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / ІДП НАНУ/ В.

В. Мусієнко. – К. : Київський національний університет імені Т.Шевченка, 2003. – 197 с.

12. Мызров С. Н. Договор аренды : автореф. дис. ... на соиск. науч. степ. канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 [Електронний ресурс] / С. Н. Мызров. – Ульяновск, 2000. – Режим доступу : <http://dissertation1.narod.ru/avtoreferats1/a137.htm>.

13. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. За заг. ред.. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, Н. Ю. Голубевої. – 2-е вид. перероб та доп. – К. : Правова Єдність , 2009. – 744 с.

14. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] : у 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – 5-те вид., переробл. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2013. – 384 с.

15. 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.

16. Про затвердження типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004р. №220 [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> [15.04.2015]

17. Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. за № 1774 і зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 21.12.2000 р. за № 931/5152 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 52 – С. 229.

18. 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.

19. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.

20.Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного комунального нерухомого майна: монографія / Ю.О. Серебрякова, М.Л. Шелухін; Донецький юридичн

ий інститут ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка. – Донецьк : Вид-во «Ноулідж» (донецьке відділення), 2010. – 183 с.

21. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження права оренди / І. В. Спасибо-Фатєєва // Вісник Академії правових наук України [Текст]. – 2010. – № 4 (63). – С. 118–127.

22. Стефанчук Р. О. Цивільне право України: навчальний посібник / Р. О. Стефанчук. – Київ : Прецедент, 2005. – 384 с.

23. Хуторян Н. М. Нове в правовому регулюванні договору найму (оренди) за цивільним кодексом України / Н. М. Хуторян // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – 2004. – № 1, 2 (9, 10). – С. 62–66.

24. Цивільне право України: Академічний курс: Підручник: У двох томах / За заг. ред. Я.М. Шевченко. – Т. 2. Особлива частина. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – 408 с.

25. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник / С. С. Бичкова, І. А. Бірюков, В. І. Бобрик та ін.; За заг. ред. С. С. Бичкової. – 3-тє вид., змін. та допов. – К. : Алерта, 2014. – 496 с.

26. Цивільне право України: навч. посіб. / Ю. В. Білоусов, В. А. Ватрас, С. Д. Гринько та ін.; за ред. Р.О. Стефанчука. – К.: Правова єдність, 2009. – 536 с.

27. Цивільне право України : Навч. Посібник. – К. : Знання, 2006. – 583 с.

28. Цивільне право України: Підручник у двох книгах / За ред. О. В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – 2-е вид. допов. і переробл. – Київ : Юрінком Інтер, 2004. – 364 с.

29. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

30. Ц и в і л ь н и й к о д е к с У к р а ї н и: К о м е н т а р / З а з а г. р е д. Є. О. Харитоновна, О. М. Калітенко. – Одеса : Юрид. літ, 2004. – 1112 с.

31. Щербина В. С. Господарське право : підручник / В. С. Щербина. – 4-е вид., перероб. і доп. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 640 с.