



О. В. Остапчук,
помічник судді Вищого господарського суду України

УДК 346.91

РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ЗАГАЛЬНЕ ТА СПЕЦІАЛЬНЕ

У статті досліджуються питання правового регулювання відносин оренди нерухомого майна, його особливостей, питання співвідношення окремих норм цивільного та господарського законодавства в сфері оренди, пропонуються шляхи його вдосконалення з урахуванням судової практики.

Ключові слова: *правове регулювання, суперечності, співвідношення, відносини оренди, оренда нерухомого майна.*

Важливою умовою розвитку відносин оренди нерухомого майна є їх оптимальне правове регулювання. Проте існуюча декларативність та істотні колізії низки норм Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Господарського кодексу України (далі – ГК України), Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон про оренду) та інших нормативно-правових актів, що регулюють орендні відносини, свідчать про неефективність такого правового регулювання, що нерідко призводить до порушення прав сторін договору оренди та відсутність реальних гарантій їх поновлення, в тому числі в судовому порядку.

Адже окремі суперечності в актах чинного законодавства про оренду спричиняють неоднакове застосування його норм господарськими судами при вирішенні спорів, що виникають з подібних відносин оренди державного, комунального та приватного нерухомого майна.

Теоретичним аспектам розвитку орендних відносин та питанням їх нормативно-правового регулювання приділялася значна

увага такими науковцями як М. І. Бондар, Т. В. Боднар, О. П. Віхров, О. П. Гащенко, О. В. Годованець, А. Г. Загородній, Б. А. Засадний, М. М. Зюков, О. М. Клименко, О. О. Кравчук, С. М. Лайчук, Л. О. Леонова, Н. М. Малюга, М. В. Мороз, В. В. Мусієнко, Ю. М. Осадча, Н. Є. Селюченко, Ю. О. Серебрякова, А. В. Янчева. В роботах вказаних фахівців достатньо повно визначено основні засади оренди нерухомого майна, її предмет, об'єкт та ряд інших загальних ознак. Проте питання співвідношення норм цивільного та господарського законодавства про оренду і обумовленого цим пріоритету застосування норм спеціального закону до орендних відносин і на цей час залишаються актуальними.

Метою даного дослідження є розкриття засад господарсько-правового регулювання відносин оренди нерухомого майна, його особливостей, виявлення співвідношення норм цивільного та господарського законодавства про оренду, пошук ефективних шляхів їх правильного та однакового застосування господарськими судами при вирішенні

спорів, що виникають з подібних відносин оренди нерухомого майна, формування на базі існуючої судової практики пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства про оренду.

Враховуючи положення статей 3, 627 ЦК України та статей 6, 44 ГК України, правовими засадами (принципами) господарювання взагалі та оренди зокрема можна визначити: 1) багатоманітність форм та різновидів оренди залежно від об'єктів, суб'єктів оренди та специфіки врегульованих відносин (операційна оренда, лізинг, прокат, оренда землі, будівель, споруд, приміщень, транспортних засобів тощо); 2) рівний захист державою прав учасників орендних відносин, у тому числі їх судовий захист; 3) свободу договору у вигляді вільного вибору контрагента та визначення умов договору оренди, за винятком істотних умов, обов'язкових за законом; 4) свободу підприємницької діяльності у межах, визначених законом та договором, та пов'язаний з цим комерційний розрахунок і власний комерційний ризик сторін договору оренди; 5) обмеження державного регулювання оренди державного та комунального майна у зв'язку з необхідністю забезпечення добросовісної конкуренції, захисту прав орендодавців та орендарів; 6) заборону незаконного втручання органів державної влади та органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб у орендні відносини; 7) забезпечення ефективності використання державного та комунального майна; 8) справедливість, добросовісність та розумність.

Чільне місце серед різних видів господарської оренди посідає оренда нерухомого майна нежилотого призначення, яка, на відміну від оренди житла, є саме предметом господарсько-правового регулювання.

Останнім часом дедалі гострішими стають питання співвідношення норм ЦК України, ГК України, Закону про оренду та інших спеціальних законів, їх чіткого розмежування за предметом, суб'єктами та об'єктами правового регулювання.

У законодавстві України склалася розгалужена система правового регулювання оренди нерухомого майна. Диференційова-

ність правового регулювання оренди характеризується певними критеріями розмежування, як-от: форма власності об'єкта оренди (приватна, державна, комунальна); специфічне цільове призначення орендованого майна (військове майно, предмет фінансового лізингу), його титульний володілець чи балансова приналежність (майно, закріплене за НАН України, галузевими академіями наук, вищими навчальними закладами та науковими установами-засновниками наукового парку тощо).

Відповідно до ч. 2 ст. 4 ЦК України основним актом цивільного законодавства України є ЦК України, яким і регламентовано загальні положення про найм (оренду) [1]. В свою чергу, беручи до уваги норми ч. 2 ст. 9 ЦК України та ч. 2 ст. 4, ч. 6 ст. 283 ГК України, майнові відносини в сфері оренди також підлягають особливому регулюванню нормами ГК України та Закону про оренду [1; 2]. Отже, в разі якщо норми ГК України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та інших законів і підзаконних нормативно-правових актів не містять особливостей регулювання майнових відносин суб'єктів господарювання, слід застосовувати правила, встановлені ЦК України. Законодавець загалом дотримується правила «*lex specialis derogat lex generale*». Так, правозастосовна позиція щодо надання переваги спеціальному закону в регулюванні орендних відносин викладена в постанові Верховного Суду України від 18.12.2012 р. у справі № 6/104/5022-1679/2011 [3]. Суть цієї позиції полягає в тому, що у разі якщо особливості регулювання відносин, які виникають у зв'язку з договором фінансового лізингу, встановлюються Законом України «Про фінансовий лізинг», то загальні положення ЦК України про найм (оренду) до згаданих відносин не застосовуються. На нашу думку, в силу приписів ч. 6 ст. 283 ГК України такий висновок має стосуватися і відносин оренди нерухомого майна (за винятком земельних ділянок та цілісних майнових комплексів підприємств), оскільки фінансовий лізинг є різновидом оренди.

Проте окремі норми ЦК України у регулюванні орендних правовідносин є відсилними і бланкетними. Так, з метою регулювання відносин оренди певного майна (державного, комунального, військового тощо), до положень ГК України та Закону про оренду тією чи іншою мірою відсилають норми ч. 2 ст. 9, ч. 2 ст. 759 та ч. 3 ст. 760 ЦК України [1]. До того ж, навіть ГК України в певних випадках, зокрема в частині регулювання майнових відносин, пов'язаних з передачею в оренду цілісних майнових комплексів, що є державною або комунальною власністю, відсилає до Закону про оренду (ч. 2 ст. 287 ГК України) [2]. В свою чергу, в розумінні ч. 7 ст. 179 ГК України одним із нормативно-правових актів, що визначає особливості укладення окремих видів договорів, є Закон про оренду, предметом регулювання якого визначено, зокрема, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (абз. 3 ч. 1 ст. 1 цього Закону) [4].

Окрім зазначених кодифікованих актів та Закону про оренду, оренда нерухомого майна регулюється широким колом інших нормативно-правових актів, серед яких ієрархічно можна виділити такі групи:

1) закони України: «Про управління об'єктами державної власності», «Про приватизацію державного майна», «Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної Академії наук України та галузевих академій наук», «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», «Про наукові парки», «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності», «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності», «Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу – учасників Державного концерну «Укроборонпром» та забезпечення їх стабільного розвитку», «Про морські порти

України», «Про угоди про розподіл продукції», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні», «Про державно-приватне партнерство»;

2) Декрети КМ України: «Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається» від 31.12.1992 р. № 26-92, «Про впорядкування використання адміністративних будинків і нежитлових приміщень, що перебувають у державній власності» від 11.01.1993 р. № 5-93; постанови КМ України: «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди» від 10.08.1995 р. № 629 (у редакції від 02.01.2003 р. № 3), «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04.10.1995 р. № 786, «Деякі питання оплати оренди державного майна» від 25.03.2009 р. № 316, «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» від 31.08.2011 р. № 906;

3) накази Фонду державного майна України з питань оренди, зокрема наказ від 23.08.2000 р. № 1774 «Про затвердження договорів оренди» (в редакції від 12.04.2013 р.), яким затверджено Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) та Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, наказ від 03.10.2006 р. № 1523 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна», наказ від 04.03.1998 р. № 396 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на укладання договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства, його структурного підрозділу» тощо;

4) нормативно-правові акти органів місцевого самоврядування, зокрема правила оренди комунального нерухомого майна, ме-

тодики визначення розмірів (ставок) орендної плати та внесення змін до них, які затверджуються рішеннями відповідних рад.

Помітне місце в системі господарсько-правового регулювання орендних відносин та в правозастосовній діяльності посідають рішення Конституційного Суду України та постанови Верховного Суду України. Рішення Конституційного Суду України не є актами законодавства, якими здійснюється правове регулювання орендних відносин у сфері господарювання, проте в силу приписів ч. 2 ст. 150 Конституції України такі обов'язкові до виконання остаточні судові рішення, як джерела права, мають застосовуватися господарськими судами при вирішенні спорів, що виникають із вищезгаданих відносин.

Рішеннями Конституційного Суду України, які мають застосовуватися до орендних відносин, є: рішення від 10.12.2009 р. № 31-рп/2009 у справі щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, ч. 2 ст. 777 Цивільного кодексу України (справа про переважне право наймача на придбання військового майна) [5]; від 09.07.2002 р. № 15-рп/2002 у справі щодо офіційного тлумачення положення ч. 2 ст. 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів) [6]; від 03.07.2012 р. № 14-рп/2012 у справі щодо офіційного тлумачення положень ст. 786 Цивільного кодексу України [7]. Так, в абз. 4 п. 3.3 мотивувальної частини рішення від 10.12.2009 р. № 31-рп/2009 Конституційний Суд України зазначив, що співвідношення між нормами Цивільного кодексу України і законів, які регулюють особливості найму (оренди) окремих видів майна, полягає в тому, що норми цих законів тією чи іншою мірою встановлюють правовий механізм реалізації відповідної норми Кодексу або передбачають додаткові умови її реалізації, або виключають застосування норм Кодексу, якщо це прямо передбачено ними чи впливає з їхнього змісту [5]. Як впливає з рішення Конституційного Суду України від 22.05.2008 р. № 10-рп/2008 (у справі щодо предмета та змісту Закону про Державний бюджет України), закони

про Державний бюджет України на відповідний рік не можуть регулювати орендні відносини. Згідно з п. 5.4 мотивувальної частини Рішення закон про Держбюджет через своє спеціальне призначення не повинен регулювати відносини в інших сферах суспільного життя. Конституція України не надає закону про Держбюджет вищої юридичної сили стосовно інших законів. Таким чином, законом про Держбюджет не можна вносити зміни до інших законів, зупиняти їх дію чи скасовувати їх, оскільки з об'єктивних причин це створює суперечності у законодавстві, і як наслідок – скасування та обмеження прав і свобод людини і громадянина. У разі необхідності зупинення дії законів, внесення до них змін і доповнень, визнання їх нечинними мають використовуватися окремі закони [8]¹.

Важливість та значимість рішень Верховного Суду України в забезпеченні господарсько-правового регулювання відносин оренди та правильного правозастосування ґрунтується на імперативних приписах статей 82, 111²⁸ Господарського процесуального кодексу України, згідно з якими, обираючи при прийнятті рішення правову норму, що підлягатиме застосуванню до спірних правовідносин, господарський суд зобов'язаний враховувати висновки Верховного Суду України, які викладені у рішеннях, прийнятих за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 111¹⁶ цього Кодексу. Рішення Верховного Суду України, прийняте за наслідками розгляду заяви про перегляд судового рішення з мотивів неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права у подібних правовідносинах, є обов'язковим для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить зазначену норму права, та для всіх судів України. Суди зобов'язані привести свою судову практику у відповідність до рішень Верховного Суду України [10].

Господарсько-правове регулювання від-

¹ Правова позиція щодо непоширення дії законів про Державний бюджет України до відносин оренди викладена, зокрема, в постанові Вищого господарського суду України від 17.03.2009 р. у справі № 30/190 [9].

носин оренди нерухомого майна характеризується наступним.

Законодавець у нормах частин 2–4, 6–9 ст. 1 Закону про оренду прямо зазначив про особливості регулювання відносин оренди певних видів державного та комунального нерухомого майна, зокрема військового майна, об'єктів майнового комплексу Національної Академії наук України та галузевих академій наук, майна вузів та наукових установ, об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, об'єктів паливно-енергетичного комплексу та оборонно-промислового комплексу (у тому числі казенних підприємств), об'єктів портової інфраструктури, а також майна, створеного або придбаного інвестором, яке переходить у власність держави внаслідок виконання угоди про розподіл продукції [4].

Наразі не узгоджуються між собою положення Закону про оренду та ГК України, що визначають орендодавців різних видів державного майна і стосуються викупу орендованого майна. Адже згідно з п. 1 ч. 1 ст. 287 ГК України орендодавцями щодо державного майна (цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна), а також іншого майна у випадках, передбачених законом, є Фонд державного майна України чи його регіональні відділення [2]. Таким чином, ГК України, на відміну від положень абз. 2 ст. 5 Закону про оренду (в редакції від 01.01.2010 р.), статей 3, 4 Закону України «Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної Академії наук України та галузевих академій наук», ст. 26 Закону України «Про вищу освіту» та статей 13, 20 Закону України «Про наукові парки», не передбачає наділення Національної академії наук України, галузевих академій наук, вищих навчальних закладів та наукових установ–засновників наукових парків повноваженнями самостійного орендодавця щодо державного нерухомого майна. При цьому невідповідність положень вищевказаних законів приписам п. 1 ч. 1 ст. 287 ГК України впливає з ч. 2 ст. 4 та ч. 6 ст. 283 цього ж Кодексу, якими не передбачено регулювання орендних майнових відно-

син суб'єктів господарювання іншими законами. Тим більше, що в ч. 2 ст. 287 ГК України фактично йдеться про можливість регулювання законом про оренду виключно відносин оренди державних та комунальних цілісних майнових комплексів, але не іншого нерухомого майна.

Разом з тим, наведеними вище законодавчими актами, які регламентують діяльність Національної академії наук України, галузевих академій наук, державних (комунальних) вищих навчальних закладів та наукових установ–засновників наукових парків, не встановлено ніякого обмеження щодо обсягу майна, яке може самостійно передаватися в оренду вказаними суб'єктами, а також не передбачено повноважень Фонду державного майна України здійснювати попереднє погодження відповідних договорів перед їх укладенням, що може призвести до необдуманної передачі в довгострокову оренду навіть цілісних майнових комплексів державних наукових установ та закладів вищої освіти. Адже ст. 7 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» закріплено передусім повноваження здійснювати контроль за цільовим використанням державного нерухомого майна вже після укладення договорів оренди, виконанням їх умов та повернення майна до сфери управління уповноважених державних органів після припинення договорів [11].

Деякі суперечності можуть бути усунені шляхом вдосконалення законодавства про оренду, зокрема встановленням у ГК України вичерпного суб'єктного складу правовідносин оренди нерухомого майна залежно від форм власності.

Законодавством про приватизацію та про оренду регулюються відносини оренди державного майна, яке підлягає чи не підлягає відчуженню. Таке правове регулювання обмежується кількома статтями, а саме ч. 2 ст. 4, ст. 25 Закону про оренду та ч. 4 ст. 12, ч. 9 ст. 17 Закону України «Про приватизацію державного майна» [4; 12]. Так, у вказаних нормах Закону про оренду законодавець відсилає до законодавства про приватизацію задля встановлення об'єктів державної влас-

ності, що не підлягають як приватизації, так і передачі в оренду, забороняє передачу нерухомого майна в оренду з моменту прийняття рішення про приватизацію об'єкта, а також визначає порядок та умови реалізації орендарем права на викуп об'єкта оренди за договорами оренди, укладеними до набрання чинності Законом України «Про оренду державного майна» в новій редакції від 14.03.1995 р. (тобто до 16.05.1995 р.). На даний час, зважаючи на давність правовідносин, відповідні договори оренди, як правило, вже припинилися у зв'язку зі спливом терміну їх дії або ж реалізацією орендарями права на викуп.

Існує проблема співвідношення ч. 1 ст. 289 ГК України та ч. 9 ст. 17 Закону України «Про приватизацію державного майна». Так, ст. 289 ГК України надає орендарю право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди, тобто незалежно від моменту укладення такого договору [2]. Водночас норма законодавства про приватизацію уточнює, що право на викуп об'єкта оренди (державного майна) виникає у разі якщо воно набуто у минулому, а саме було передбачене договором оренди, укладеним до набрання чинності Законом України «Про оренду державного майна» (в редакції Закону України від 14.03.1995 р. № 98/95-ВР), тобто до 16.05.1995 р. Вказане уточнення поширюється також на комунальне майно, оскільки згідно з ч. 4 ст. 3 Закону України «Про приватизацію державного майна» відчуження майна, що є у комунальній власності, регулюється положеннями цього Закону, інших законів з питань приватизації і здійснюється органами місцевого самоврядування [12].

Враховуючи те, що ст. 289 ГК України регулює загальні питання викупу майна різних форм власності, вважаємо, що норма ч. 9 ст. 17 Закону України «Про приватизацію державного майна» не суперечить ст. 289 ГК України як така, що конкретизує порядок і умови реалізації права на викуп державного та комунального майна, а саме, якщо таке право було визначено договорами оренди, укладеними до 16.05.1995 р. Що стосується

приватного майна, то на підставі ч. 1 ст. 289 ГК України право орендаря на його викуп має бути зазначено в договорі оренди, і реалізація такого права не обмежується моментом укладення договору [2].

Одним із головних питань диференціації законодавства про оренду, яке досить часто постає в судовій практиці, є те, чи підлягають застосуванню норми Закону про оренду до правовідносин оренди майна, що належить орендодавцю на праві приватної власності, з огляду на те, що згідно з ч. 5 ст. 1 цього Закону (в редакції від 21.04.2011 р.) оренда майна інших форм власності *може* регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди [4].

Вказана норма неоднозначно тлумачиться при вирішенні господарських спорів, оскільки в одних випадках сторони договору оренди приватного майна виключають можливість регулювання своїх орендних відносин Законом про оренду, прямо зазначаючи у договорі оренди про незастосування положень даного Закону щодо такого договору, а в інших випадках загалом вказують на регулювання відносин за договором оренди актами чинного цивільного законодавства, тобто без чітких посилань на згаданий Закон.

Зважаючи на те, що чинним законодавством не встановлено обов'язковості застосування до відносин оренди приватного майна норм Закону «Про оренду державного та комунального майна», учасникам таких правовідносин, у разі якщо вони мають намір виключити свої відносини зі сфери правового регулювання цього Закону, слід рекомендувати узгоджувати умову про незастосування вказаного Закону щодо укладеного між ними договору оренди. В іншому випадку, як свідчить практика, суд може застосувати до відносин сторін як ЦК України, так і Закон про оренду, що підтверджується постановами Верховного Суду України від 29.10.2002 р. у справі № 13/62, від 07.10.2003 р. у справі № 5/364 та від 08.05.2012 р. у справі № 5021/966/2011 [13; 14; 15].

Хоча, на нашу думку, навіть у разі відсутності відповідного договірної застережен-

ня, враховуючи диспозитивний характер норми ч. 5 ст. 1 Закону про оренду (*оренда майна інших форм власності може регулюватися цим Законом*), у господарського суду відсутні підстави для застосування даного Закону щодо відносин оренди майна приватної форми власності. Цієї правової позиції дотримується Вищий господарський суд України в постанові від 27.07.2010 р. у справі № 3/101, у якій, зокрема, зроблено висновок про те, що умови договору оренди майна, що належить господарському товариству, не містять вказівок щодо врегулювання орендних правовідносин сторін положеннями Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а тому й відносини оренди приватного майна не повинні регулюватися цим Законом [16]. Таким чином, положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» можуть бути застосовані лише тоді, коли про це прямо зазначено сторонами в тексті договору оренди приватного майна. Разом із тим, з метою усунення неясності у цьому питанні пропонуємо внести зміни до Закону про оренду, які б передбачали, що відносини оренди приватного майна регулюються Законом про оренду тільки у разі, якщо це передбачено договором, тобто презюмується незастосування цього Закону, а не навпаки, як це має місце зараз.

На нашу думку, такі зміни узгоджувалися б з положеннями ч. 2 ст. 14 ЦК України та ч. 3 ст. 180 ГК України [1; 2], згідно з якими особа не може бути примушена до дій, вчинення яких не є обов'язковим для неї, а при укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору. Дійсно, вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України і ГК України не містять. Проте за змістом статей 759–762 ЦК України істотними для договорів оренди приватного майна є умови про предмет договору (об'єкт оренди), плату за користування майном та строк оренди [1].

Отже, сторони договору оренди приватного майна не зобов'язані визначати в договорі інші істотні умови, які передбачені ч. 1

ст. 10 Закону про оренду, оскільки останні характерні саме для відносин оренди державного та комунального майна, а приписи Глави 58 (найм) ЦК України не відносять до істотних умов договору оренди такі специфічні умови як: порядок використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого майна, забезпечення виконання зобов'язань, відповідальність сторін та забезпечення пожежної безпеки орендованого майна. Договір оренди приватного майна і за відсутності вказаних умов має вважатися укладеним. Крім того, останні дві істотні умови не зазначено і в переліку, встановленому нормою ч. 1 ст. 284 ГК України.

З метою уніфікації норм господарського та цивільного законодавства пропонується, зокрема, виключити з вміщеного у ч. 1 ст. 284 ГК України переліку істотних умов договору оренди таку умову, як порядок використання амортизаційних відрахувань, та, водночас, доповнити цей перелік умовами щодо страхування орендарем майна та забезпечення його пожежної безпеки. Необхідність визначення вказаних додаткових умов у договорі оренди обумовлена обов'язками орендаря забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню та повернути у стані, в якому майно було одержане, як того вимагають статті 771, 779, 785 ЦК України та статті 18, 24, 27 Закону про оренду.

Слід зазначити, що позиція про незастосування щодо договору оренди майна, яке не є державним або комунальним, приписів ст. 284 ГК України та ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якими визначаються істотні умови договору оренди державного та комунального майна, викладена Верховним Судом України в постанові від 10.02.2009 р. у справі № 10/33/08 [17]. Зазначимо, що на цей час спостерігається зміна Верховним Судом України попередньої правової позиції щодо поширення дії Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на правовідносини оренди майна приватної форми власності, якщо договір оренди не містить відповідних заперечень.

Що стосується правил (правових засад) оренди комунального нерухомого майна, то їм також притаманні певні особливості. При застосовуванні рішень місцевих рад, якими затверджуються порядок оренди комунального нерухомого майна, методики визначення розмірів (ставок) орендної плати та внесення змін до них, господарські суди мають враховувати приписи ст. 23 ГК України, статей 21, 632 ЦК України, ч. 2 ст. 4 Господарського процесуального кодексу України та ч. 2 ст. 21 Закону про оренду. Адже, виходячи зі змісту частин 1, 2 ст. 632 ЦК України та ч. 2 ст. 21 Закону про оренду, розмір орендної плати в договорі встановлюється за домовленістю сторін і може бути змінений за погодженням сторін або на вимогу однієї з сторін у судовому порядку у випадках та на умовах, встановлених Законом [1; 4]. Відповідні випадки та умови мають встановлюватися саме Законом, а не постановою КМ України чи рішенням місцевої ради, якими періодично змінюються ставки орендної плати, оскільки у ч. 2 ст. 21 Закону про оренду чітко зазначено, що інші випадки зміни розміру орендної плати на вимогу однієї зі сторін (за винятком істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від них обставин) встановлюються *законодавчими актами України* [4]. Тобто тут йдеться саме про акти Верховної Ради України як законодавчого органу (закони, постанови, інші акти), а не про «акти законодавства» в широкому сенсі, якими охоплюються підзаконні нормативно-правові акти, в тому числі постанови КМУ та нормативно-правові акти органів місцевого самоврядування. Отже, постанови Кабінету Міністрів України та рішення місцевих рад, якими змінюються ставки орендної плати, не належать до законодавчих актів України в розумінні ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та ч. 2 ст. 632 ЦК України, оскільки є підзаконними нормативно-правовими актами та належать до актів законодавства України. Ця правова позиція відображена у постанові Вищого господарського суду України від 08.07.2008 р. у справі № 4/34-08-651 [18].

Вирішального значення набуває також

з'ясування того, чи погоджувалася сторонами при укладенні договору оренди державного та комунального нерухомого майна така умова перегляду орендної плати, як внесення змін до методики її розрахунку. Зокрема, за змістом ч. 3 ст. 762 ЦК України, періодичний перегляд розміру орендної плати вважатиметься правомірним також у разі, якщо буде встановлено факт погодження сторонами при укладенні договору оренди такої підстави перегляду орендної плати, як внесення змін до методики її розрахунку. При цьому, у разі оренди цілісних майнових комплексів державних чи комунальних підприємств, слід враховувати обов'язковість зміни розміру орендної плати за державне майно внаслідок законодавчої зміни граничного розміру орендної плати за землю [19]. Це обумовлено тим, що в розумінні ст. 797 ЦК України та абз. 2 ч. 1 ст. 4 Закону про оренду плата за користування земельною ділянкою є невід'ємною складовою частиною цілісного майнового комплексу державного підприємства [1; 4].

Висновок. Подолання існуючих суперечностей в законодавстві про оренду сприятиме поступовому досягненню його єдності та цілісності, а також вплине на забезпечення однаковості та правильності судової практики при вирішенні спорів, що виникають з подібних відносин оренди. Існує об'єктивна диференційованість господарсько-правового регулювання відносин оренди нерухомого майна, але, якщо вона здійснюється не продумано, то створюються значні труднощі у судовому правозастосуванні, що негативно впливає на захист прав та законних інтересів суб'єктів господарювання. Зважаючи на те, що такого виду орендні відносини є доволі динамічними, диференціація законодавства України про оренду повинна ґрунтуватися на тому, що правові режими публічної (державної, комунальної) та приватної власності не можуть бути однаковими. Якщо нормативне регулювання оренди державного та комунального майна потребує більшої імперативності, то оренда приватного майна може і повинна ґрунтуватися, головним чином, на основі принципу свободи підприємницької діяльності та свободи договору.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // ВВР. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV // ВВР. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
3. Постанова Верховного Суду України від 18.12.2012 р. у справі № 6/104/5022-1679/2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
4. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 23.12.1997 р. № 768/97-ВР // ВВР. – 1998. – № 18. – Ст. 88.
5. Рішення Конституційного Суду України від 10.12.2009 р. № 31-рп/2009 у справі № 1-46/2009 щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, частини другої статті 777 Цивільного кодексу України (справа про переважне право наймача на придбання військового майна) [Електронний ресурс] // ЛІГА:ЗАКОН. – Режим доступу : www.ligazakon.ua.
6. Рішення Конституційного Суду України від 09.07.2002 р. № 15-рп/2002 у справі № 1-2/2002 щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів) [Електронний ресурс] // ЛІГА:ЗАКОН. – Режим доступу : www.ligazakon.ua.
7. Рішення Конституційного Суду України від 03.07.2012 р. № 14-рп/2012 у справі № 1-20/2012 щодо офіційного тлумачення положень статті 786 Цивільного кодексу України [Електронний ресурс] // ЛІГА:ЗАКОН. – Режим доступу : www.ligazakon.ua.
8. Рішення Конституційного Суду України від 22.05.2008 р. № 10-рп/2008 у справі № 1-28/2008 щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремих положень Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (справа щодо предмета та змісту Закону про Державний бюджет України) [Електронний ресурс] // ЛІГА:ЗАКОН. – Режим доступу : www.ligazakon.ua.
9. Постанова Вищого господарського суду України від 17.03.2009 р. у справі № 30/190 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
10. Господарський процесуальний кодекс України : Закон України від 06.11.1991 р. № 1798-XII // ВВР. – 1992. – № 6. – Ст. 56.
11. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 р. № 185-V // ВВР. – 2006. – № 46. – Ст. 456.
12. Закон України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 р. № 2163-XII // ВВР. – 1992. – № 24. – Ст. 348.
13. Постанова Верховного Суду України від 29.10.2002 р. у справі № 13/62 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
14. Постанова Верховного Суду України від 07.10.2003 р. у справі № 5/364 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
15. Постанова Верховного Суду України від 08.05.2012 р. у справі № 5021/966/2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
16. Постанова Вищого господарського суду України від 27.07.2010 р. у справі № 3/101 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
17. Постанова Верховного Суду України від 10.02.2009 р. у справі № 10/33/08 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
18. Постанова Вищого господарського суду України від 08.07.2008 р. у справі № 4/34-08-651 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
19. Постанова Верховного Суду України від 20.08.2013 р. у справі № 5017/781/2012 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.

Останчук О. В. Регулирование отношений аренды недвижимого имущества: общее и специальное.

В статье исследуются вопросы правового регулирования отношений аренды недвижимого имущества, его особенностей, вопросы соотношения отдельных норм гражданского и хозяйственного законодательства в сфере аренды, предлагаются пути его усовершенствования с учетом судебной практики.

Ключевые слова: правовое регулирование, противоречия, соотношение, отношения аренды, аренда недвижимого имущества.

Ostapchuk O. V. The regulation of the relations of the lease of the real estate: general and special.

In article the question of the legal regulation of the relations of lease of immovable property are explored, his peculiarities, the question of the correlation of several norms civil and commercial legislation in the sphere of lease, are suggested the ways of it improvement with the regard of judicial practice.

Key words: legal regulation, contradictions, correlation, relations of lease, lease of the real estate.