

Публікація “Договір оренди нежитлового приміщення” \ Журнал “Чернівці Нерухомість” – 03.04.2009

***Я є засновником приватного підприємства. Мені запропонували в оренду не житлове приміщення . Приміщення мені дуже сподобалося , але воно є державним (комунальним). Якщо я дам свою згоду на оренду цього приміщення , то які основні умови мають бути зазначені в договорі оренди, щоб максимально захистити свої права?***

Відносини оренди державного (комунального) майна керуються загальними положеннями Цивільного Кодексу України , Господарським Кодексом України, спеціальним актом Законодавства – Законом України "Про оренду державного та комунального майна" , а також іншими підзаконними нормативними актами.

Згідно зі ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Законодавство встановлює виключний перелік державного та комунального майна, яке може бути об'єктом оренди. Згідно зі ст. 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" об'єктами оренди є:

- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

- грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець надає орендареві на умовах кредиту за ставкою рефінансування Національного банку України, а інші оборотні матеріальні засоби викуповуються орендарем. Порядок викупу оборотних матеріальних засобів та використання грошових коштів, одержаних від їх викупу, а також грошових коштів, наданих орендареві на умовах кредиту відповідно до цієї статті, визначаються Кабінетом Міністрів України;

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;

- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

Відповідно до ч. 2 ст. 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" не можуть бути об'єктами оренди:

- цілісні майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України "Про підприємництво"

- цілісні майнові комплекси казенних підприємств;

- цілісні майнові комплекси структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) казенних підприємств, що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України "Про підприємництво";

- об'єкти державної власності, що мають загальнодержавне значення і не підлягають приватизації а також об'єкти, включені до переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, затвердженого Законом України "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації", які випускають ідакцизну продукцію.

Згідно зі ст. 12 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. Термін "підписання" вказує на обов'язковість укладання договору оренди у письмовій формі.

Спеціальне законодавство щодо оренди державного та комунального майна передбачає процедуру укладання договору оренди, а також визначає істотні умови, за відсутності яких договір оренди може бути визнано неукладеним. До таких істотних умов відповідно до ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" відносять:

- 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.

За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

Ч. 2 ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" зазначає :  
"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, типові договори оренди майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, затверджують відповідно Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування."

Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України відповідному орендодавцеві.

Продовження цієї статті читайте в наступному номері

Жумига Ольга Анатоліївна , Юридична фірма " Куцак і партнери", тел: 90-05-10

Продовження статті про оренду державного та комунального майна

У разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець у 5-денний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном, а у разі якщо:

- підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладання договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;
- внаслідок укладання договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;
- сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладання договору оренди, перевищують показники, визначені законодавством, - також до органу Антимонопольного комітету України.

Орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом 15 днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди. У разі порушення провадження у справі про банкрутство керівник або орган управління боржника виключно за погодженням з розпорядником майна подає орендодавцеві матеріали щодо оренди нерухомого майна, копію яких орендодавець у 5-денний строк після дати реєстрації заяви надсилає органу, уповноваженому управляти відповідним майном. Орган, уповноважений управляти державним майном, розглядає подані йому матеріали і протягом 15 днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про умови договору оренди або про відмову в укладанні договору оренди. Якщо орендодавець не одержав у встановлений термін висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладання договору оренди вважається з цими органами погодженим. Орендодавець протягом 5 днів після закінчення терміну погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном, і органом Антимонопольного комітету України, а у випадках, коли заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації дає згоду або відмовляє в укладанні договору оренди майна і повідомляє про це заявника. У передачі в оренду об'єктів може бути відмовлено, якщо:

- було прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів;
- об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи місцевих органів влади;
- орган Антимонопольного комітету України не дає згоди на оренду;
- орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на виділення структурного підрозділу підприємства;
- з інших підстав, передбачених законами;
- орендодавець, зазначений в абз. 2 та 3 ст. 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", прийняв рішення про укладання договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

У разі відмови в укладанні договору оренди, а також недержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до господарського суду. Передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах, визначених у договорі оренди. Документально вона оформляється шляхом підписання уповноваженими представниками сторін акта приймання-передачі основних засобів, складеного відповідно до вимог наказу

Міністерства статистики України "Про затвердження типових форм первинного обліку".  
Якщо орендодавець у строки і на умовах, визначених у договорі оренди, не передасть орендареві об'єкт оренди, орендар має право вимагати від орендодавця передачі об'єкта та відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

Жумига Ольга Анатоліївна, Юридична фірма " Куцак і партнери", тел: 90-05-10.