

Тема 5

ДОГОВОРИ ПРО ПЕРЕДАЧУ МАЙНА В КОРИСТУВАННЯ

1. Договір найму (оренди): поняття, предмет, зміст, оплата. Підстави для відмови та розірвання договору оренди.
2. Договір оренди державного та комунального майна: предмет, суб'єкти, особливості. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди державного та комунального майна.
3. Договір лізингу: істотні умови та види. Особливості фінансового лізингу.
4. Концесійний договір: поняття, сторони, істотні умови, види.

1. Договір найму (оренди): поняття, предмет, зміст, оплата. Підстави для відмови та розірвання договору оренди

За *договором найму* (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Сфера застосування договору найму визначається з урахуванням його суб'єктного складу (він може укладатися між будь-якими учасниками цивільних відносин) та об'єктів найму.

За цим критерієм об'єкту договори найму (оренди) згідно ЦК можна класифікувати на наступні види:

- договір піднайму;
- договір прокату;
- договір найму земельної ділянки;
- договір найму будівлі або іншої капітальної споруди;
- договір найму транспортного засобу;
- договір оренди державного і комунального майна;
- договір найму житла.

Договір найму (оренди) регулюється ст. ст.759-786 ЦК та ст. ст.283-291 ГК. Основними ознаками договору найму слід вважати: надання наймодавцем наймачеві майна у користування на певний строк за плату.

Договір найму (оренди) є двостороннім, оскільки права однієї сторони договору кореспондують обов'язкам іншої. Договір може бути як реальним (з моменту передання наймодавцем майна наймачеві), так і консенсуальним (права та обов'язки сторін за договором можуть виникати з моменту досягнення сторонами згоди за всіма істотними умовами). Договір найму (оренди) є оплатним, строковим, оскільки майно передається наймачеві у користування на певний строк, після перебігу якого воно підлягає поверненню.

Сторонами договору є: наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). Наймодавцем є особа, яка передає або зобов'язується передати майно у користування іншій стороні. Наймачем є особа, котра приймає це майно від наймодавця для користування на певний строк та сплачує плату за

користування. Наймодавцем може бути будь-яка фізична чи юридична особа як приватного, так і публічного права, хоча в окремих випадках можливо застосування обмеження суб'єктного складу.

Предметом договору найму (оренди) може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ), а також майнові права. Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму.

Істотною умовою договору оренди є *плата*. Відповідно до ст. 762 ЦК за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої визначається договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі згідно договору найму. Крім того, договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Договір найму укладається на *строк*, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк, за якого кожна із сторін може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк. Законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна. Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору. Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку. Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Права та обов'язки сторін. Право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму. Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму. Якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором: 1) вимагати від наймодавця передання майна і

відшкодування збитків, завданих затримкою; 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. Наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею. Наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі в його володіння не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані.

Наймодавець може гарантувати якість речі протягом всього строку найму. Якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, наймач має право за своїм вибором вимагати: 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 завдані.

У разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється. Передання у найм речі, що була застрахована наймодавцем, не припиняє чинності договору страхування.

Наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Якщо наймач користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. Наймач має право змінювати стан речі, переданої йому у найм, лише за згодою наймодавця. Наймач, який затримав повернення речі наймодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження.

Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості. Наймач зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

Наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм. Наймач,

який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

Підстави для відмови та розірвання договору оренди. Одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір найму (оренди) припиняється: у разі смерті фізичної особи - наймача, якщо інше не встановлено договором або законом та у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем (ст.781 ЦК); а також у разі закінчення строку, на який його було укладено договір; викупу (приватизації) об'єкта оренди та загибелі (знищення) об'єкта оренди (ч.2 ст.291 ГК). Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. За таких обставин договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо: 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо: 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі. У разі припинення договору найму 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 виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

До вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача – з моменту припинення договору найму.

2. Договір оренди державного та комунального майна: предмет, суб'єкти, особливості. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди державного та комунального майна

Орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Правове регулювання оренди майна здійснюється нормами ГК України, ЦК України, Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. та іншими актами законодавства.

Державну політику у сфері оренди державного та комунального майна здійснюють: Кабінет Міністрів України, Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо державного майна; органи місцевого самоврядування - щодо майна, яке перебуває в комунальній власності.

Об'єктами оренди є:

- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, тобто господарські об'єкти з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданим ним земельною ділянкою, на якій вони розміщені, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації);
- захисні споруди цивільного захисту із збереженням їх цільового призначення, крім зазначених у законі випадках.

Нерухоме майно органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що не використовується зазначеними органами для здійснення своїх функцій, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду.

Не можуть бути об'єктами оренди:

- цілісні майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів, що здійснюють діяльність, передбачену законом;
- цілісні майнові комплекси казенних підприємств;
- майно підприємств, що провадять діяльність у сфері метрології, сертифікації та стандартизації;
- майно, що забезпечує цілісність об'єднаної енергетичної системи України та диспетчерське (оперативно-технологічне) управління;
- майно підприємств урядового, фельд'єгерського та спеціального зв'язку;
- майно підприємств, що провадять діяльність у сфері метрології, сертифікації та стандартизації;
- об'єкти космічної діяльності;
- захисні споруди цивільного захисту: в яких розташовані пункти управління; призначені для укриття працівників підприємств, що мають об'єкти підвищеної небезпеки; розташовані у зонах спостереження атомних електростанцій та призначені для укриття населення під час радіаційних аварій;
- установи виконання покарань та слідчі ізолятори;
- полігони, будови, споруди, устаткування для захоронення твердих промислових та побутових відходів, скотомогильники;
- автомобільні дороги, крім тих, що належать підприємствам до першого розгалуження їх за межами території цих підприємств;
- злітно-посадкові смуги, що мають стратегічне значення;

- акваторії портів, гідрографічні споруди, захисні гідроспоруди (греблі, дамби, вали, моли, насипи) та системи сигналізації, портові системи інженерної інфраструктури і споруди зв'язку, енерговодопостачання та водовідведення, залізничні колії (до першого розгалуження за межами території порту), навчальний та гідрографічний флоту;
- водосховища та водогосподарські канали комплексного призначення, міжгосподарські меліоративні системи, гідротехнічні захисні споруди (крім гідротехнічних споруд рибогосподарської технологічної водойми);
- магістральні та міждержавні електричні мережі (лінії електропередачі);
- магістральний трубопровідний транспорт, що обслуговує потреби держави в цілому;
- магістральні нафто-, газо-, аміакопроводи та підземні нафто- та газосховища.

Сторонами договору оренди є орендодавець та орендар. **Орендарями** державного та комунального майна можуть бути:

- господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства,
- інші юридичні особи та громадяни України,
- фізичні та юридичні особи іноземних держав,
- міжнародні організації та
- особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, має бути суб'єктом підприємницької діяльності.

Орендодавцями є:

- Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам;
- органи, уповноважені органами місцевого самоврядування управляти майном, - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності;
- державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, міжнародних міжурядових організацій в Україні - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна підприємства, що передається відповідним представництвом та

установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні;

- підприємства, установи та організації - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Особливості договору. Договір оренди державного та комунального майна – двосторонній; оплатний; консенсуальний, тобто договір оренди є укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Надаючи важливого значення договору оренди майна, законодавець спеціально визначив *істотні умови* договору, до яких відносять:

- об'єкт оренди (склад вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди (за погодженням сторін, але не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін);
- орендна плата з урахуванням її індексації (орендар вносить орендну плату незалежно від наслідків діяльності, як правило, у грошовій формі, іноді за згодою сторін у натуральній або грошово-натуральній формі);
- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законом;
- 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.

Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

Одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- банкрутства орендаря; загибелі об'єкта оренди; ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем.

Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін, а також на вимогу однієї із сторін за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами.

Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди. У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути

орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

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, визначеної в установленому законом 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.

У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених у законі, орендар окремого індивідуально визначеного майна зобов'язаний повернути це майно орендодавцю. У разі припинення за цих же обставин договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу орендар за згодою орендодавця передає об'єкт оренди органу, який здійснював повноваження з управління відповідним майном до укладення договору. Зазначений орган або його правонаступник зобов'язаний протягом тридцяти днів прийняти об'єкт оренди в своє управління. Орендар може зажадати повернення орендованого майна з незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця.

Контроль за використанням майна, переданого в оренду, покладається на органи, які відповідно до законодавства здійснюють державну політику у сфері оренди; за використанням іншого окремого індивідуально визначеного майна, переданого в оренду, здійснюють органи, уповноважені управляти підприємством, яке є орендодавцем цього майна.

Суборенда. Передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного або місцевого бюджету. Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до відповідного бюджету покладається на

орендодавців.

Порядок використання плати за суборенду майна визначається: Кабінетом Міністрів України - для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності.

До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

Право власності орендаря. Передача майна в оренду не припиняє права власності на це майно. В разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника.

Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, в тому числі у незавершеному виробництві, та доход (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю орендаря, а також на набуте орендарем відповідно до законодавства інше майно. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар.

Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна. Якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар стає її власником у частині необхідних витрат на поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

3. Договір лізингу: істотні умови та види. Особливості фінансового лізингу

Нормативне регулювання лізингових відносин в Україні вперше було здійснено Законом України «Про лізинг» від 16.12.1997 р., хоча лізинг як вид майнового найму був відомий давно і застосовувався на практиці задовго до прийняття закону. В сучасних умовах відносини щодо лізингу регулюються §6 глави 58 ЦК, § 5 глави 30 ГК, Законом України «Про фінансовий лізинг» від 16.12.1997 р.

За *договором лізингу* одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування

майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі).

Особливості договору лізингу:

- договір лізингу віднесений ЦК до різновидів договору майнового найму. У зв'язку з цим на відносини лізингу розповсюджуються всі положення параграфу 1 глави 58 ЦК, якщо спеціальні норми не будуть встановлені даним параграфом або спеціальним законодавством. Спеціальним законом, що регулює лізингові відносини в Україні є Закон України «Про фінансовий лізинг». Крім того, Україна приєдналася до Конвенції УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг, яка набула чинності для України 1 липня 2007 р.;
- особливістю договору лізингу є його особливий суб'єктний склад. ЦК не містить обмежень щодо суб'єктів відносин лізингу. Але відповідно до ст. 4 Закону України «Про фінансовий лізинг» лізингодавцем може бути тільки юридична особа, а лізингоодержувачем - фізична або юридична особа;
- певні особливості має також об'єкт договору лізингу. Так за даним договором передаватися в користування може тільки майно. Особливості предмета договору лізингу визначені у ст. 807 ЦК.

Договір лізингу – *двосторонній* та *оплатний*, може бути як *реальний* (прямий лізинг), так і *консенсуальний* (непрямий лізинг).

Лізингові платежі можуть включати:

- а) суму, яка відшкодовує частину вартості предмета лізингу;
- б) платіж як винагороду лізингодавцю за отримане у лізинг майно;
- в) компенсацію відсотків за кредитом;
- г) інші витрати лізингодавця, що безпосередньо пов'язані з виконанням договору лізингу.

Крім того, до договору лізингу застосовуються загальні положення про найм (оренду) з урахуванням особливостей, встановлених законодавством, також до відносин, пов'язаних з лізингом, застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та положення про договір поставки, якщо інше не встановлено законом.

Предметом договору лізингу може бути *неспоживна річ*, визначена *індивідуальними ознаками*, віднесена відповідно до законодавства до *основних фондів*. ГК конкретизує предмет лізингу, зазначаючи, що об'єктом лізингу може бути нерухоме і рухоме майно, призначене для використання як основні фонди, не заборонене законом до вільного обігу на ринку і щодо якого немає обмежень про передачу його в лізинг (ч.3 ст.292). Не можуть бути предметом договору лізингу земельні ділянки та інші природні об'єкти (водойми, ліси, надра тощо), а також інші речі, встановлені законом, наприклад, цілісні майнові

комплекси державних (комунальних) підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи.

Сторонами договору є лізингодавець і лізингоодержувач. Лізингодавцем є юридична особа, яка передає право володіння та користування предметом лізингу лізингоодержувачу, яким є фізична чи юридична особа, котра отримує право володіння та користування предметом лізингу від лізингодавця.

Договір лізингу має бути укладений в **письмовій формі**.

Истотними умовами договору лізингу є:

- предмет лізингу;
- строк, на який лізингоодержувачу надається право користування предметом лізингу;
- розмір лізингових платежів;
- інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Лізингодавець має право:

- 1) інвестувати на придбання предмета лізингу як власні, так і залучені та позичкові кошти;
- 2) здійснювати перевірки дотримання лізингоодержувачем умов користування предметом лізингу та його утримання;
- 3) відмовитися від договору лізингу у випадках, передбачених договором лізингу або законом;
- 4) вимагати розірвання договору та повернення предмета лізингу у передбачених законом та договором випадках; та ін.

Лізингодавець зобов'язаний:

- 1) у передбачені договором строки надати лізингоодержувачу предмет лізингу у стані, що відповідає його призначенню та умовам договору;
- 2) попередити лізингоодержувача про відомі йому особливі властивості та недоліки предмета лізингу, що можуть становити небезпеку для життя, здоров'я, майна лізингоодержувача чи інших осіб або призводити до пошкодження самого предмета лізингу під час користування ним;
- 3) відповідно до умов договору своєчасно та у повному обсязі виконувати зобов'язання щодо утримання предмета лізингу та ін.

Лізингоодержувач має право:

- 1) обирати предмет лізингу та продавця або встановити специфікацію предмета лізингу і доручити вибір лізингодавцю;
- 2) відмовитися від прийняття предмета лізингу, який не відповідає його призначенню та/або умовам договору, специфікаціям;
- 3) вимагати розірвання договору лізингу або відмовитися від нього у передбачених законом та договором лізингу випадках та ін.

Лізингоодержувач зобов'язаний:

- 1) прийняти предмет лізингу та користуватися ним відповідно до його призначення та умов договору;
- 2) своєчасно та у повному обсязі виконувати зобов'язання щодо утримання предмета лізингу, підтримувати його у справному стані;

3) своєчасно сплачувати лізингові платежі та ін.

ГК зазначає, що *залежно від особливостей здійснення лізингових операцій* лізинг може бути двох видів - *фінансовий* чи *оперативний*. Особливість *оперативного* лізингу полягає в тому, що договір укладається на значно менший строк, ніж строк повної амортизації речі, яка є предметом лізингу.

За формою здійснення виділяють лізинг зворотний, міжнародний, пайовий тощо. Під *зворотним* лізингом розуміють відносини, коли власник відчужує покупцеві майно і одночасно це ж майно колишній власник приймає від покупця у лізинг. Під *міжнародним* лізингом розуміють, як правило, договір лізингу, що укладається суб'єктами лізингу, які перебувають під юрисдикцією різних держав, або у разі, якщо майно чи платежі перетинають державні кордони. *Пайовий* лізинг – це здійснення лізингу на основі укладення багатостороннього договору із залученням одного або декількох кредиторів, які беруть участь у здійсненні лізингу, інвестуючи свої кошти.

Особливості фінансового лізингу.

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

Фінансовий лізинг є різновидом лізингу, який характеризується тим, що на відміну від прямого лізингу і оренди, у відносинах фінансового лізингу можуть брати участь декілька сторін, так суб'єктами лізингу можуть бути: лізингодавець, лізингоодержувач, продавець (постачальник) - фізична або юридична особа, в якій лізингодавець набуває річ, що в наступному буде передана як предмет лізингу лізингоодержувачу; інші юридичні або фізичні особи, які є сторонами багатостороннього договору лізингу. Строк користування річчю за договором фінансового лізингу, як правило, порівняний зі строком повної її амортизації та за будь-яких умов не може бути меншим одного року.

Лізингоодержувач має право відмовитися від договору лізингу в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це лізингодавця, у разі якщо прострочення передачі предмета лізингу становить більше 30 днів, за умови, що договором лізингу не передбачено іншого строку. В такому випадку лізингоодержувач має право вимагати відшкодування збитків, у тому числі повернення платежів, що були сплачені лізингодавцю до такої відмови.

Лізингодавець має право відмовитися від договору лізингу та вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або у повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів. Відмова від договору лізингу є вчиненою з моменту, коли інша сторона довідалася або могла довідатися про таку відмову.

Закон дозволяє сублізинг, тобто вид піднайму предмета лізингу, у відповідності з яким лізингоодержувач за договором лізингу передає третім особам (лізингоодержувачам за договором сублізингу) у користування за плату на погоджений строк відповідно до умов договору сублізингу предмет лізингу, отриманий раніше від лізингодавця за договором лізингу. обов'язковою умовою договору сублізингу є згода лізингодавця за договором лізингу, що надається в письмовій формі.

4. Концесійний договір: поняття, сторони, істотні умови, види

Відносинам, пов'язаним з концесійною діяльністю, присвячені глава 40 ГК, глава 76 ЦК, Земельний кодекс України, Закон України «Про концесію» від 3 вересня 2019р., інші нормативно-правові акти, прийняті на виконання Закону про концесію, а також міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів, що здійснюються на умовах концесії, не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно норми щодо внесення змін до Закону України «Про концесію» від 3 вересня 2019 р. У разі якщо міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені цим Законом, застосовуються правила міжнародного договору. Норми Закону України «Про державно-приватне партнерство» застосовуються лише у випадках, прямо передбачених Законом про концесію.

На відносини, що виникають у зв'язку з вибором концесіонера, виконанням концесійного договору та наданням державної підтримки проектів, що здійснюються на умовах концесії, не поширюється дія законодавства про публічні закупівлі.

Концесія може застосовуватися для здійснення проектів у будь-яких сферах господарської діяльності, крім об'єктів, щодо яких законом встановлено обмеження чи заборона щодо передачі їх у концесію.

Дія Закону про концесію **не поширюється на проекти, які:**

- не передбачають внесення інвестицій інвестором в об'єкт концесії;
- передбачають отримання інвестором повного відшкодування здійснених ним інвестицій за рахунок коштів державного або місцевого бюджету;
- не передбачають створення та/або будівництва (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг;
- передбачають пошук, розвідку родовищ та видобування корисних копалин.

Концесія - це форма здійснення державно-приватного партнерства, що передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції.

Концесійний договір – це договір між концесіонером та концесієдавцем, який визначає порядок та умови реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії;

Концесіонер - юридична особа - резидент України, яка отримала відповідно до цього Закону об'єкт у концесію та виступає стороною концесійного договору.

Концесієдавець –

– *щодо об'єктів державної власності* - держава в особі відповідних державних органів, які згідно із Законом України "Про управління об'єктами державної власності" здійснюють управління об'єктами державної власності, а якщо такий орган не визначений - Кабінет Міністрів України або уповноважений ним орган, або за рішенням Кабінету Міністрів України - Національна академія наук України, національні галузеві академії наук, державне підприємство, установа, організація, господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) яких належать державі або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі;

– *щодо об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим*, - Автономна Республіка Крим в особі Ради міністрів Автономної Республіки Крим на підставі рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим;

– *щодо об'єктів комунальної власності* - територіальна громада в особі виконавчого органу місцевого самоврядування (на підставі рішення представницького органу місцевого самоврядування);

– *щодо майна господарських товариств*, 100 відсотків акцій (часток) яких належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, що передається в концесію разом з об'єктами державної чи комунальної власності - господарське товариство, яке є власником такого майна або якому належать 100 відсотків акцій (часток), що посвідчують корпоративні права господарського товариства на таке майно - за рішенням відповідних органів державної влади або органів місцевого самоврядування, що здійснюють функції з управління корпоративними правами щодо таких господарських товариств;

Об'єкт концесії

– об'єкти права державної власності, власності Автономної Республіки Крим чи комунальної власності, а також майно господарських товариств, 100

відсотків акцій (часток) яких належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, що надаються концесіонеру з метою виконання умов концесійного договору,

– об'єкти, що створюються та/або будуються концесіонером у процесі виконання концесійного договору.

Об'єкт концесії може складатися з майна декількох балансоутримувачів. Балансоутримувач – це державне, комунальне підприємство, установа, організація, господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, на балансі або у власності якого перебуває майно, що є об'єктом концесії.

Об'єктом концесії не може бути:

– державне майно, майно Автономної Республіки Крим та комунальне майно, щодо якого укладено договір оренди, до припинення дії такого договору, крім випадків, передбачених статтею 21 Закону України «Про концесію» від 3 вересня 2019р.,

– державне майно, що використовується у виготовленні та ремонті всіх видів зброї, яка перебуває на озброєнні Збройних Сил України, інших утворених відповідно до законодавства військових формувань, Служби безпеки України;

Кредитор - це будь-яка фінансова установа, міжнародна фінансова організація, що надала або має намір надати боргове фінансування чи надала гарантію концесіонеру для виконання ним зобов'язань за концесійним договором.

Концесійний договір укладається на визначений договором строк, який має становити ***не менше п'яти років та не більше 50 років***, крім строку концесійного договору щодо будівництва та подальшої експлуатації автомобільних доріг, який має становити не менше 10 років.

Строк концесії може визначатися з урахуванням:

– строку, експлуатації об'єкта концесії та строку його амортизації;

– строку, обґрунтовано необхідного концесіонеру для відшкодування інвестицій, вкладених в об'єкт концесії (враховуючи витрати, здійснені у зв'язку із залученням боргового фінансування), та отримання визначеного рівня прибутку;

– строку, обґрунтовано необхідного для досягнення цілей та завдань концесії, а також характеристики сфери та соціальної важливості проекту, що здійснюється на умовах концесії.

Спори, що виникають у зв'язку з концесійним конкурсом, конкурентним діалогом, вирішуються в судовому порядку. Суб'єктом оскарження можуть бути виключно претенденти та/або учасники концесійного конкурсу, конкурентного діалогу.

Список рекомендованих джерел

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Ст.141.
2. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 18, 19–20, 21–22. Ст. 144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст.356.
4. Про концесію: Закон України від 3 вересня 2019 р. *Відомості Верховної Ради*. 2019. № 48. ст.325.
5. Вінник О.М. Господарське право. Навчальний посібник. 2-ге видання, змінене та доповнене. К.: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність». 2009. 1007 с.
6. Господарське право України: підручник : у 2 ч. Ч.1 / [Андрєєва О. Б., Жорнокуй Ю. М., Гетманець О. П. та ін.]. 2-ге вид., зі змін. та випр. Харків: Харків. нац. ун-т внутр. справ, 2016. 324 с.
7. Капітаненко Н.П. Договірне право: навчально-методичний посібник для магістрів та спеціалістів спеціальності «Менеджмент організацій і адміністрування (за видами економічної діяльності)» всіх форм навчання. Запоріж. держ. інж. акад. Запоріжжя: ЗДІА, 2015. 140 с.
8. Крупка Ю.М. Правові основи підприємницької діяльності: Навчальний посібник. К : Юрінком Інтер, 2008. 480с.
9. Мілаш В. С. Господарське право : курс лекцій: у 2-х ч. Х., 2008. 496 с.
10. Несинова С. В. Господарське право України: навч. посіб. / С. В. Несинова, В. С. Воронко, Т. С. Чебикіна. К.: Центр учбової літератури, 2012. 564 с.
11. Підприємницьке право: Навч.посіб. За ред. А.В.Старцева, 2007. Х.: Одісей, 2007. 248 с.
12. Щербина, В. С. Господарське право: підручник. Міністерство освіти і науки України. 6-е вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2013. 640 с.