

Коваль Ольга Йосипівна
студентка юридичного факультету ДДУВС

Науковий керівник –
доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін, к.ю.н., доц. **Саксонов В.Б.**

ВИМОГИ ДО ФОРМИ ТА ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Оренда нерухомості є досить поширеним видом майнових правовідносин. Так, на сьогоднішній день ми спостерігаємо будівництво великої кількості торговельно-розважальних центрів у містах нашої країни. Значною частиною прибутку власників таких центрів є надання в оренду своїх приміщень представникам малого та середнього бізнесу. Ці приміщення часто орендують різноманітні торгові підприємства, фінансові установи, туристичні агентства ін. Органи державної влади та місцевого самоврядування також можуть виступати в якості орендарів таких приміщень, наприклад, для розміщення в них сервісних центрів надання адміністративних послуг тощо. Отже, аналіз практики регулювання відносин у сфері оренди нерухомого майна є надзвичайно актуальним, адже сторони договорів оренди подеколи нехтують їх важливими умовами.

Метою цього дослідження є аналіз окремих договірних норм, що визначаються як істотні та регулюють відносини між орендодавцем та орендарем. Це необхідно для уникнення можливих спірних моментів, що можуть виникати між орендодавцями та орендарями в Україні.

Згідно вимог, встановлених у ст. 793 ЦК України, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Якщо такий договір укладається строком на три роки і більше, він підлягає нотаріальному посвідченню[1].

Крім того, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладений на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону[3]. За таких умов державна реєстрація договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди є обов'язковою (ст. 794 ЦК України)[1]. При цьому, щоб підтвердити приналежність об'єкту оренди до капітальних споруд, необхідно довести наявність капітального фундаменту, на якому стоїть будівля тощо.

У реальних відносинах, задля того, щоб уникнути додаткових витрат на нотаріальні послуги, сторони використовують практику укладання такого договору на строк до трьох років, або ж вимагають визнання його дійсним у судовому порядку. В останньому випадку сторони можуть попередньо домовитись про спільні дії в судовому процесі. Схема таких дій досить проста: одна сторона нібито ухиляється від пропозиції іншої сторони нотаріально посвідчити договір та провести його державну реєстрацію; в свою чергу інша сторона надає беззаперечні докази здійснення такої пропозиції (наприклад,

рекомендований лист із описом та повідомленням про вручення). Відповідно до частини 2 статті 220 Цивільного кодексу суд визнає такий договір дійсним, а подальше нотаріальне посвідчення його не вимагається, що підтверджується й у Постанові пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [4].

Відповідно до ст. 638 ЦК України 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 із сторін має бути досягнуто згоди [1]. При цьому, вичерпного переліку умов, визначених як істотні для договорів оренди (найму), ЦК України не містить. Однак за змістом статей 759 - 762 ЦК України можна дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування.

Зважаючи на вказане вище, в договорах оренди часто не зазначається порядок індексації ціни, тобто періодичного перегляду орендної плати. Водночас, частина 1 статті 284 Господарського кодексу України визначає індексацію орендної плати як істотну умову договору [2]. Відсутність у договорі такої умови, а також порядку проведення індексації ціни, може зумовити визнання договору неукладеним із всіма передбаченими цивільним законодавством наслідками. У свою чергу, визначення порядку індексації орендної плати в договорі надасть орендодавцеві можливість перегляду ціни договору.

Слід звернути увагу й на наявність у договорі оренди порядку здійснення амортизаційних відрахувань. Порядок здійснення амортизаційних відрахувань відповідно до тієї ж частини 1 статті 284 Господарського кодексу також є істотною умовою договору [2]. За загальним правилом, амортизаційні відрахування на цілісні майнові комплекси нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. Кошти, зібрані таким чином, повинні бути використані орендарем на відновлення об'єкту оренди.

Таким чином, щоб уникнути проблемних моментів, які можуть виникнути між орендодавцем та орендарем, потрібен належним чином складений договір оренди, який буде відповідати усім вимогам законодавства та враховувати інтереси сторін, що зведе негативні ризики до мінімуму.

1. Цивільний кодекс України, прийнятий 16 січня 2003 р. № 435-IV: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>.

2. Господарський кодекс України, прийнятий 16 січня 2003 р. № 436-IV: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>.

3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV (Редакція 01.01.2017 р.): [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/>.

4. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна. Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>.