

Малишко В. М.

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри господарського права і процесу
Юридичного інституту
Національного авіаційного університету*

Лучко М. В.

*студентка
Юридичного інституту
Національного авіаційного університету*

ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ТА ЛІЗИНГОВИХ ВІДНОСИН ЗА ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

В даній роботі ми будемо розглядати питання правової природи, особливостей укладання та подальшого виконання договорів оренди, питань нормативного регулювання орендних відносин, які складаються у сфері господарювання. Важливими питаннями є також: момент укладення договору, наслідки його невиконання, права та обов'язки сторін та інші.

Ключові слова: договір оренди, лізинг, прокат, найм земельних ділянок, найм транспортного засобу, найм будівлі або іншої капітальної споруди.

В данной работе мы будем рассматривать вопросы правовой природы, особенностей составления и дальнейшего исполнения договоров аренды, вопросам нормативного регулирования арендных отношений, которые складываются в сфере хозяйствования. Важными вопросами являются также: момент заключения договора, последствия его невыполнения, права и обязанности сторон, и другое.

Ключевые слова: договор аренды, лизинг, прокат, аренду земельных участков, наем транспортного средства, наем здания или другого капитального сооружения.

In this article we will examine the legal nature, features and styling further execution of leases, the lease on regulatory relationships that develop in the field of management. The important question is this: time of the contract, the consequences of non-compliance, the rights and obligations of the parties, and others.

Key words: lease, leasing, rental, lease of land, hiring a vehicle lease a building or other capital facilities.

Поза увагою залишається велика кількість питань, які виникають внаслідок правозастосовної діяльності. Важливість теоретичної розробки вказаних питань обумовлена як невеликою кількістю монографічних досліджень, так і питаннями, поставленими потребами юридичної практики сьогодні.

Деякі проблеми в орендних відносинах, а навіть більша їх частина, виникають через недосконалість законодавства, статті Господарського кодексу України, в

більшості є відсильними, що призводить до регулювання цих відносин великою кількістю законодавчих актів. В такому випадку, можна порушення договорів оренди трактувати різними способами, що породжує затяжні судові процеси і невиконання законодавства. Тому дослідження цих відносин є досить актуальними.

Питаннями правового регулювання договірних відносин оренди, займалися такі вчені як: О.А. Беяневич,

М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, В.В. Луць, Н.О. Санахметова, та інші.

Найважливішою проблемою розвитку сучасної економіки є подолання кризи неплатоспроможності і занепад виробництва. Це зумовлено тим, що існує нестача оборотних коштів, яка стримує технічне оновлення і структурну перебудову господарського комплексу України. Склалася ситуація, коли одні підприємства мають готові до реалізації машини, устаткування та іншу продукцію, а інші, відчуваючи велику потребу в них, не мають достатніх коштів для їх придбання.

Договірне регулювання суспільних відносин, пов'язаних з орендою майна, як у цивільному, так і у господарському обігу є цікавою та проблемною темою. Вона є важливою не тільки для осіб, які поглиблено вивчають теорію цього питання, але і для тих, що практикують орендну діяльність.

Необхідно, щоб держава була заінтересована у розвитку орендних відносин, які забезпечують більш швидке повернення інвестованого капіталу внаслідок підвищених норм амортизації.

Як спосіб більш ефективного господарювання оренда намагається вирішити поставлені перед собою задачі:

- забезпечити еволюційний перехід до недержавної форми власності і самостійного підприємництва;
- зберегти за працівниками свої робочі місця;
- поступово оволодіти технологією підприємництва;
- накопичити власні кошти і майно та можливість в умовах України використовувати ці кошти при приватизації орендованого державного майна;
- у разі невдачі при самостійному господарюванні створити собі можливість повернутися до державного сектора. Ці

задачі, їх вирішення перш за все, стосується інтересів орендарів.

Господарські відносини, що пов'язані з передачею майна в платне тимчасове володіння і користування для здійснення господарської (підприємницької) діяльності, оформлюються договорами майнового найму, зокрема такими його різновидами: оренда, лізинг, прокат.

За допомогою договорів 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 у власність, має змогу ефективно використовувати орендоване ним майно для здійснення господарської діяльності.

Юридична природа цих відносин полягає в тому, що власник або уповноважена особа на платних засадах дозволяє господарську або інше використання свого майна іншими особами, зберігаючи за собою право власності або інше речове право.

Цивільний кодекс України спеціально врегулював п'ять видів договору найму: прокат, найм земельних ділянок, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм транспортного засобу, лізинг [3].

За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Відповідно до Закону України "Про оренду державного і комунального майна", орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [4].

Отже, поняття «майновий найм» і «оренда» є тотожними.

У сучасному законодавстві та літературі поряд з цими термінами широко вжи-

ваються і такі як: "лізинг", "прокат", якими позначають однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом найму.

З урахуванням частини другої статті 287 Господарського кодексу України передача в оренду цілісних майнових комплексів, які належать до державного сектора економіки або є комунальною власністю, регулюється законодавством відповідно до цього кодексу [1]. При цьому оренда майна інших форм власності також може регулюватися положеннями названого Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди строком на один рік і більше підлягає нотаріальному посвідченню, договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи також підлягає нотаріальному посвідченню.

У сфері господарювання широко застосовується здача в оренду цілісних майнових комплексів підприємств, нежилих приміщень, земельних ділянок, транспортних засобів, устаткування, приладів тощо.

Найбільш проблемним і цікавим є питання щодо лізингу. Воно регулюється трьома нормативними актами.

Відповідно до Цивільного кодексу України, 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) [3].

Відповідно до Господарського кодексу України, лізинг – це господарська діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингоодержувачеві) на визначений строк майно, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингоодержувача у відповідного постачальника (продавця майна), за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів [1].

Залежно від особливостей здійснення лізингових операцій лізинг може бути двох видів: фінансовий чи оперативний. За формою здійснення лізинг може бути зворотним, пайовим, міжнародним, тощо.

Відповідно до Закону України "Про фінансовий лізинг", фінансовий лізинг – це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу [5].

Податковий Кодекс України (пункт 14.1.97 статті 14) визначає лізинг, як господарську операцію [2]. Таке не однакове визначення поняття лізинг створює певні складнощі у здійсненні правового регулювання даного виду діяльності.

У законодавстві змішуються поняття «об'єкта» та «предмета» лізингу, а також різні нормативно-правові акти не однаково визначають предмет лізингової діяльності. Статтею 807 Цивільного кодексу України зазначається, що предметом договору фінансового лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками та віднесена відповідно законодавством до основних фондів [3]. Господарський кодекс, а саме частина 3 стаття 292, визначає, що об'єктом лізингу є нерухоме і рухоме майно, призначе-

не для використання як основні фонди, не заборонене законом до вільного обігу на ринку. Пункт 14.1.97 статті 14 Податкового кодексу України визначає об'єкт лізингу як майно, що підпадає під визначення основного фонду [2]. Законом України «Про фінансовий лізинг», а саме статтею 3, зазначається, що предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками та віднесена відповідно до законодавства до основних фондів[5]. Отже, Цивільний кодекс та Закон України «Про фінансовий лізинг» визначають предмет лізингу однаково, але Господарський кодекс дає інше визначення, що є недопустимим при регулюванні одного і того ж спектра відносин.

Жоден нормативно-правовий акт не передбачає вимог щодо ліцензування лізингової діяльності, а реєстрація лізингових компаній та інших юридичних осіб, що надають лізингові послуги у Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, проводиться на добровільних засадах.

Також законодавством не передбачено встановлення мінімальної величини статутного капіталу лізингових компаній. Тому, на даному етапі розвитку ринку лізингових послуг, слід розробити та запровадити порядок створення та реєстрації лізингових компаній. Це б дало змогу контролювати кількість лізингових компаній та здійснювати нагляд за якістю їхньої діяльності. Обов'язки щодо здійснення

контролю за даним видом діяльності доцільно було б доручити Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Отже, найголовнішими проблемними питаннями, які постають перед лізингодавцями при здійсненні ними своєї діяльності, є нестабільність та суперечливість законодавчої бази, а також проблеми із фінансуванням лізингу. Саме через це лізингові компанії, не здатні задовольнити існуючий попит на лізингові послуги.

Для вирішення всіх цих питань в першу чергу доцільним було б розроблення закону, який би регулював не один вид лізингової діяльності, як це робить Закон України «Про фінансовий лізинг», а весь спектр питань, які є необхідними для нормально-го здійснення даного виду діяльності. Ще одним важливим завданням є приведення до єдиного знаменника Цивільного та Господарського кодексів, а саме визначення цими нормативними актами єдиного поняття лізингу, його предмету та видів.

Необхідним є створення єдиної державної інформаційної бази, яка б містила відомості про всі діючі в Україні лізингові компанії. Це б дало змогу контролювати кількість діючих в Україні лізингових компаній та якість послуг, які ними надаються.

Розв'язання цих питань можливо і не вирішить всіх проблем, які існують в Україні щодо здійснення лізингу, але це стане першим кроком по удосконаленню нормативного регулювання даного виду діяльності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. із змінами і доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, № 19-20, №21-22. – Ст. 144.
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. із змінами і доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №40-44. – Ст. 356.
4. Про оренду державного і комунального майна: Закон України від 10.04.1992 року // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2269-XII>
5. Про фінансовий лізинг: Закон України від 16.12.1997 // ВВР України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.