

§ 1. Договір майнового найму

Поняття, види та загальна характеристика договору майнового найму. За договором майнового найму одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати другій стороні (наймачеві) майно у тимчасове користування за плату (ст. 256 ЦК).

У законодавстві та літературі поряд з терміном "майновий найом" широко вживаються терміни "оренда", "лізинг", "про-кат", якими позначають однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом найму. Так, предметом оренди можуть бути цілісні майнові комплекси державних підприємств або їх структурних підрозділів, окремі будівлі та споруди або приміщення у них, земля; предметом лізингу — устаткування, транспортні та інші основні засоби; предметом прокату — як правило, рухомі речі, що їх використовують для задоволення побутових невиробничих потреб (побутова теле-, радіо-, відеоапаратура, пральні машини, холодильники тощо).

Деякі види майнового найму позначають іншими термінами. Так, за договором *фрахтування судна* на певний час судновласник зобов'язується за обумовлену плату (фрахт) надати судно фрахтувальникові для перевезення пасажирів, вантажів та інших цілей торговельного мореплавства на певний час (ч.1 ст. 203 Кодексу торговельного мореплавства України). На підставі договору *чартере* (фрахтування повітряного судна) виконують чартерне повітряне перевезення (ст. 61 Повітряного кодексу України).

Договір майнового найму відрізняється від інших (суміжних) цивільно-правових договорів рядом ознак:

а) наймач отримує майно не у власність, а лише у *тимчасове користування*. Цим договор

майнового найму відрізняється від договорів купівлі-продажу, міни та дарування, за якими одержувач майна стає його власником або набуває права повного господарського відання чи оперативного управління. Крім того, оскільки користування майном за договором майнового найму є тимчасовим, після закінчення строку договору або у разі його дострокового розірвання наймач зобов'язаний повернути майно у тому стані, в якому він його одержав;

б) оскільки надане наймачеві майно підлягає поверненню, предметом майнового найму можуть бути інд
індивідуально

-
визначені
,
неспоживні
речі

(устаткування та обладнання, приміщення, будівлі і споруди, транспортні засоби, предмети побутової техніки, музичні інструменти, спортивний інвентар тощо), які не знищуються повністю або не перетворюються на іншу річ у процесі їх використання. В цьому полягає відмін-

ність договору майнового найму від договору позики, предметом якого можуть бути споживні речі (гроші або речі, визначені родовими ознаками) і за яким позичальник зобов'язується повернути позикодавцеві таку саму суму грошей або рівну кількість речей того самого роду і якості (ст. 174 ЦК);

в) ще однією ознакою, що характеризує договір майнового найму є його *оплатність*. Цією ознакою він відрізняється від договору безоплатного користування майном, за яким майно теж передається у тимчасове користування з умовою його повернення, але безоплатно (ст. 324 ЦК).

Договір майнового найму є договором *двостороннім*, оскільки кожна із сторін цього договору набуває прав і стає взаємно зобов'язаною;
оплатним

,
про що вже зазначалося вище;
консенсуальним

,
оскільки він вважається укладеним внаслідок досягнення між сторонами угоди незалежно від моменту передачі речі.

Сторони у договорі майнового найму. Договір майново-го найму широко застосовується як у відносинах між органі-заціями, так і у відносинах організацій з громадянами (в тому числі суб'єктами підприємницької діяльності). Укладається він і між громадянами.

Так, відповідно до пунктів 5 та 6 ст. 10 Закону України "Про підприємства в Україні" підприємство, якщо інше не передба-чено чинним законодавством та його статутом, має право здавати в оренду іншим підприємствам, установам та орга-нізаціям належні йому будинки, споруди, устаткування, тран-спортні засоби, інвентар, а також здавати в оренду громадя-нам засоби виробництва та інші матеріальні цінності, за винятком тих, які відповідно до законодавчих актів України не можуть бути у їх власності.

Громадянин, як власник належного йому майна, може використовувати його для здійснення господарської та іншої діяльності, не забороненої законом, зокрема передавати його за плату у володіння та користування іншим особам (п. 2 ст. 4 Закону України "Про власність").

Щодо окремих видів договорів майнового найму законо-давством визначені спеціальні суб'єкти (наприклад, Фонд державного майна України або його регіональні відділення — у договорі оренди цілісних майнових комплексів підприємств або їх структурних підрозділів; банк або лізингова компанія — у договорі лізингу), які можуть бути орендодавцями.

Форма та строк договору. Договір майнового найму ук-ладається як в усній (між громадянами на строк до одного року), так і в письмовій (між громадянами на строк більше одного року та з участю організацій, якщо інше не передба-чено окремими правилами) формі.

Майновий найом завжди має тимчасовий характер, навіть якщо договір укладено без зазначення строку. За загальним правилом, строк договору майнового найму визначається за погодженням сторін, якщо інше не встановлено чинним зако-нодавством (ст. 258 ЦК). Так, відповідно до ст. 8 Земельного кодексу України земля може надаватися в оренду в корот-кострокове — до трьох років (для випасання худоби, сіноко-сіння, городництва, державних та громадських потреб) і дов-гострокове користування — до 50 років.

Якщо договір майнового найму укладено без зазначення строку, вважається, що він укладений на невизначений строк і кожна із сторін має право відмовитися від договору в будь-який час, попередивши про це у письмовій формі другу сторону за три місяці (ст. 259 ЦК).

На практиці часто наймач продовжує користуватися наданим йому майном, незважаючи на закінчення строку договору, а наймодавець проти цього не заперечує. У такому разі, як зазначається у ст. 260 ЦК України, договір вважається поновленим на невизначений строк, і кожна із сторін має право у будь-який час відмовитися від договору, попередивши про це другу сторону за один місяць.

Права та обов'язки сторін. Головним обов'язком наймодавця є надання наймачеві майна у стані, що відповідає умовам договору і призначенню майна (ст. 262 ЦК). Цьому обов'язку наймодавець кореспондує суб'єктивне право наймача вимагати надання йому саме того індивідуально-визначеного майна, яке зазначене у договорі.

Якщо наймодавець не надає у користування наймачеві зданого в найом майна, наймач має право витребувати у нього це майно (це право наймача ґрунтується також на нормах ст. 208 ЦК, що стосуються виконання зобов'язання у натурі) і вимагати відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або з свого боку відмовитися від договору і стягнути збитки, завдані його невиконанням.

Наймодавець зобов'язаний проводити за свій рахунок капітальний ремонт зданого у найом майна, але за умови якщо інше не передбачено законом або договором (ч. 1 ст. 264 ЦК). Отже, наведена норма має диспозитивний характер, оскільки проведення капітального ремонту може бути покладено і на наймача. Якщо ж наймодавець не виконує покладений на нього обов'язок проводити капітальний ремонт, наймач має право або зробити капітальний ремонт, що передбачений договором чи зумовлюється невідкладною потребою, і стягнути з наймодавець вартість ремонту чи зарахувати її до найомної плати, або розірвати договір і стягнути збитки, завдані його невиконанням.

Ряд обов'язків за договором майнового найму покладається на *наймача*. Один з найістотніших — обов'язок своєчасно вносити плату за користування майном. Розмір цієї плати, що встановлюється сторонами у момент укладення договору, з часом може

змінюватися залежно від ряду обставин, зокрема, відповідно до ст. 266 ЦК України наймач має право вимагати відповідного зменшення найомної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість передбаченого договором користування найнятим майном істотно зменшилася.

Наймач зобов'язаний користуватися майном відповідно до договору і призначення майна, підтримувати найняте майно у справному стані. За загальним правилом, на наймача покладається обов'язок проводити поточний ремонт, проте за законом або договором цей обов'язок може бути покладено на наймодавця (наприклад, у договорах побутового прокату).

Користуючись найнятим майном, наймач може проводити ті чи інші його *поліпшення*. Дія цих поліпшень регулюється у законодавстві по-різному, залежно від того, проводилися вони з дозволу наймодавця чи без такого дозволу, а також чи можуть вони бути відокремлені без шкоди для майна, чи ні. У разі проведеного з дозволу наймодавця поліпшення найнято-го майна наймач має право на відшкодування зроблених для цієї мети необхідних витрат, якщо інше не передбачено законом або договором (ч. 1 ст. 272 ЦК); якщо ж поліпшення майна зроблені наймачем без згоди наймодавця, то можливі різні варіанти вирішення питання щодо долі таких поліпшень. Так, поліпшення, якщо їх можна відокремити без шкоди для майна і якщо наймодавець не погодиться відшкодувати їх вартість, можуть бути вилучені наймачем. Вартість же поліпшень, зроблених наймачем без дозволу наймодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, відшкодуванню не підлягає.

Наймач має право за згодою наймодавця здавати найняте ним майно у піднайом, якщо інше не передбачено законом або договором. За договором піднайму, наймач зобов'язується передати піднаймачеві майно повністю або в певній частині у тимчасове користування за плату. Таким чином сторонами за цим договором є наймач, який стає наймодавцем, і піднаймач. Оскільки піднайом є договором, похідним від договору майнового найму, у піднаймача не може бути більше прав щодо володіння і користування майном, ніж у наймача. Похідний характер договору піднайму означає також, що припинення договору майнового найму з будь-яких підстав тягне за собою припинення дії договору піднайму.

Припинення договору майнового найму. Договір майнового найму припиняється по закінченні строку дії договору. У цьому разі наймач зобов'язаний повернути майно у тому стані, в якому він його одержав, з урахуванням нормального зносу, або у стані, обумовленому договором.

Разом з тим договір майнового найму може бути достроково розірваний за рішенням суду, арбітражного суду чи тре-тейського суду на вимогу наймодавця або наймача.

Наймодавець має право вимагати дострокового розірвання договору у таких випадках:

- а) якщо наймач користується майном не відповідно до договору або призначення майна (п. 1 ст. 269 ЦК);

- б) якщо наймач навмисне чи з необережності погіршує стан майна (п. 2 ст. 269 ЦК);

- в) якщо наймач не вніс плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу (п. 3 ст. 269 ЦК).

Так, між орендним підприємством "Банно-оздоровчий комплекс "Центральний" та кооперативом "Гамма-1" було укладено договір оренди, відповідно до умов якого кооператив (орендар) зобов'язаний був вносити орендну плату не пізніше 10 числа наступного за звітним місяця у встановленому розмірі. Через деякий час у зв'язку зі змінами розцінок і тарифів сторони в окремому документі домовились, що розмір і порядок внесення орендної плати будуть визначені додатковою угодою сторін з урахуванням пропозицій орендодавця.

Оскільки орендодавець таких нових пропозицій не подав, орендар припинив сплачувати орендну плату і не вносив її протягом року. Зазначене порушення умов договору дало підставу орендодавцю звернутися з позовом про розірвання договору оренди і виселення орендаря із займаного приміщення.

Арбітражний суд задовольнив позовні вимоги, зазначивши, що за юридичною природою договір оренди належить до сплатних. Конкретну суму і строки внесення орендної плати встановлено укладеним сторонами договором, а документ щодо укладення додаткової угоди свідчить про наміри і можливість збільшити ставки орендної плати, але не скасовує

умов договору щодо внесення встановлених ним орендних платежів.

Таким чином, несплата протягом більше трьох місяців орендної плати стала підставою для розірвання договору оренди;

г) якщо наймач не зробить капітального ремонту в тих випадках, коли за законом або договором капітальний ремонт є обов'язком наймача (п. 4 ст. 269 ЦК);

д) з моменту прийняття Кабінетом Міністрів України рішення про розміщення в адміністративних будинках і нежилых приміщеннях центральних державних органів дипломатичних представництв і консульств іноземних держав (Декрет Кабінету Міністрів України "Про впорядкування використання адміністративних будинків і нежитлових приміщень, що перебувають у державній власності" від 11 січня 1993 р. № 5-93).

Наймач має право вимагати дострокового розірвання договору майнового найму у таких випадках:

а) якщо наймодавець не робить капітального ремонту, що є його обов'язком (п. 1 ст. 270 ЦК);

б) якщо майно через обставини, за які наймач не відповідає, виявиться у стані, непридатному для користування (ч. 2 ст. 270 ЦК).

§ 2. Договір побутового прокату

Цивільне законодавство виділяє договір побутового прокату як один з різновидів договору майнового найму. Відповідно до ст. 273 ЦК за договором побутового прокату державні, кооперативні та інші громадські організації надають громадянам у тимчасове користування за плату предмети домашнього вжитку, музичні інструменти, спортивний інвентар, легкові автомобілі та інше майно.

З наведеного визначення договору випливає, що наймодавцями за ним можуть бути лише організації, а наймачами—лише громадяни. Проте законодавство про підприємництво не містить обмежень для заняття підприємницькою діяльністю у вигляді надання предметів прокату іншими суб'єктами підприємства, в тому числі приватними підприємствами, господарськими товариствами, громадянами-підприємцями. Отже сьогодні коло наймодавців за цим договором значно ширше від визначеного у ст. 273 ЦК України.

Умови і порядок надання майна за договором побутового прокату визначаються загальними правилами про договір майнового найму, зокрема щодо стану майна, яке надається (ст. 262 ЦК); наслідків ненадання майна (ст. 263 ЦК); обов'язків наймача (пункти 1,2,3 та 5 ст. 265 ЦК); дострокового розірвання договору на вимогу наймодавця (ст. 269 ЦК); відповідальності наймача за погіршення майна (ст. 271 ЦК); прав та обов'язків сторін у зв'язку з поліпшенням майна (ст. 272 ЦК). / Відповідно до наказу Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення "Про затвердження Інструкції щодо оформлення замовлень з окремих видів послуг та їх виконання" від 30 травня 1994 р. (зі змінами та доповненнями від 27 березня 1997 р.) предмети прокату надаються у тимчасове користування громадянам України, які досягли 18-річного віку за наявності у них пас-порта.

Щоб одержати автомобіль, мотоцикл, моторолер, моторний човен або катер, обов'язково подається документ, який засвідчує право керування цими транспортними засобами.

Надання предметів прокату на пляжах, катках, лижних станціях, у парках та зонах відпочинку може здійснюватися під грошову заставу, розмір якої визначає наймодавець.

Відпочиваючим у санаторіях і будинках відпочинку предмети прокату надаються не більше як на термін перебування їх у цих закладах за пред'явленням паспорта і санаторно-курортної книжки.

Особам, які проживають у готелях, предмети прокату надаються на термін, що не перевищує часу перебування в готелі, за пред'явленням паспорта.

Під час укладення договору прокату наймодавець зобов'язаний надати наймачеві всю необхідну та достовірну інформацію про предмет прокату, а також нормативні документи, якщо вони передбачені виготовлювачем, що містять правила та умови ефективного використання цього предмета.

Побутові машини, побутова радіоелектронна апаратура та інші предмети побутової техніки мають бути опломбовані. За збереження пломби відповідає наймач.

Наймодавець зобов'язаний надати наймачеві предмет прокату у придатному для експлуатації стані. Перевірка справності предмета, що надається, здійснюється у присутності наймача.

У разі виходу з ладу предмета прокату наймодавець зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня одержання заяви від наймача усунути недоліки на місці, а в разі потреби виконати роботи в умовах стаціонарної майстерні, термін ремонту подовжується до 10 днів. За згодою наймача наймодавець може замінити несправний предмет іншим аналогічним предметом без додаткової оплати наймачем витрат, пов'язаних із цією заміною.

Наймач зобов'язаний використовувати предмет прокату за його призначенням, дотримуватися правил експлуатації та утримання, не давати у заставу і не передавати його у піднайом.

Наймач зобов'язаний вносити плату за користування предметом прокату у терміни, передбачені договором. За кожний день прострочення терміну платежу наймач сплачує пеню, розмір якої визначається договором побутового прокату.

Після закінчення терміну прокату наймач зобов'язаний повернути предмет у стані, придатному для користування з урахуванням нормального зносу.

Перевірка справності предмета прокату, його зовнішнього вигляду та наявності пломб здійснюються наймодавцем у присутності наймача.

Наймач має право у будь-який час відмовитися від користування предметом прокату і повернути його наймодавцеві. При цьому робиться перерахунок за фактичний час користування предметом.

Вартість зіпсованого, розукомплектованого або доведеного до непридатності предмета прокату наймач оплачує при його поверненні або розірванні договору побутового прокату. Якщо наймач не повернув предмет прокату, наймодавець має право стягнути з нього вартість цього предмета (з урахуванням зносу) і завдані наймодавцеві збитки у порядку, передбаченому чинним законодавством.

Як зазначається у п.16 постанови Пленуму Верховного Суду України "Про практику розгляду цивільних справ за позовами про захист прав споживачів" від 12 квітня 1996 р. № 5, визнаючи розмір збитків, заподіяних неповерненням (втратою, пошкодженням) майна, суди мають виходити з його роздрібної ціни у торговельних організаціях даної місцевості (з урахуванням зносу) або з оцінки, зробленої самим споживачем чи погодженої сторонами при укладенні договору. Проте, якщо вартість майна, визначена у такому порядку, на час вирішення спору не відповідає дійсній або її взагалі не було визначено, сторони не позбавлені можливості доводити у суді дійсну вартість неповернутого, втраченого чи пошкодженого майна.

У випадках, передбачених договором або відповідним нормативним актом, розмір збитків визначається у кратному обчисленні. Відсоток зносу втраченого або приведенного у непридатність предмета договору встановлюється виходячи з періоду, на який розрахована його нормальна експлуатація, часу, протягом якого він фактично

використовувався, та інших доказів щодо його якості.

В разі потреби для визначення вартості неповерненого (втраченого, пошкодженого) майна призначається експерти-за, яку можуть провести працівники відповідних експертних установ чи інші фахівці (ст. 57 ЦПК).

§ 3. Правове регулювання оренди державного майна

Поняття договору оренди. Об'єкти оренди. Передача майна державних підприємств та організацій в оренду фізичним та юридичним особам у сучасних умовах є одним із напрямів підвищення ефективності його використання.

Оренда дає можливість реалізувати як інтереси власника щодо отримання доходу з належних йому виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням необхідного обладнання, устаткування тощо у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Загальне поняття оренди сформульовано в ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 14 березня 1995 р., який є новою редакцією Закону України "Про оренду майна державних підприємств та організацій" від 10 квітня 1992 р. Відповідно до цієї статті *орендою* визнається засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

З наведеного визначення випливає, що:

- 1) орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративних актів;
- 2) оренда передбачає передачу майна у користування (без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном, у тому числі вносити це майно до статутних фондів господарських товариств, як це іноді трапляється);
- 3) таке користування є платним, що забезпечується вне-сенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах;
- 4) оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування. По закінченні строку, на який було укладено договір оренди, цей договір припиняється.

Майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем для здійснення як підприємницької (виробництво продукції, виконання робіт, надання послуг, заняття торгівлею), так і іншої (задоволення лікувально-оздоровчих, про-світницьких, культурно-спортивних потреб тощо) діяльності.

Законодавство про оренду є одним з правових інститутів господарського законодавства України. Відносини щодо оренди державного майна регулюються, в першу чергу, Законом України "Про оренду державного та комунального майна", особливість якого полягає в тому, що він регулює дві групи відносин:

організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, їх структурних підрозділів, а також комунального майна;

майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного та комунального майна.

Зазначений закон, незважаючи на його назву, має універсальний характер, оскільки його положеннями (якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди) може регулюватися оренда майна інших форм власності (комунальної, приватної).

Важливе значення для регулювання орендних відносин мають інші акти законодавства України, зокрема Цивільний кодекс (глава 25 "Майновий найом"), декрети Кабінету Міністрів України "Про укладення договорів оренди приміщень підприємствами й організаціями торгівлі, громадського харчування та сфери послуг" від 29 грудня 1992 р. № 17-92 та "Про впорядкування використання адміністративних будинків і нежитлових приміщень, що перебувають у державній власності" від 11 січня 1993 р. № 5-93, постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів" від 10 серпня 1995 р. № 629, Типовий договір оренди державного майна, затверджений наказом Фонду державного майна України від 19 квітня 1996 р. № 457, а також ряд інших нормативних актів.

Закон "Про оренду державного та комунального майна" визначає, яке саме майно може бути об'єктом оренди. В першу чергу об'єктами оренди за цим законом є *цілісні майнові комплекси* підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, діляниць). Під цілісним майновим комплексом закон (п. 1 ст. 4) розуміє господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними Інженерними комунікаціями та системою енергопостачання.

Оскільки майно підприємства, крім основних фондів, становлять також оборотні засоби та інші цінності, законодавством встановлений спеціальний порядок передачі їх орендареві. Так, кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець надає орендареві на умовах кредиту за ставкою рефінансування Національного банку України. Кошти та цінні папери надаються орендареві у кредит на підставі кредитного договору, який укладається одночасно з договором оренди. Строк надання кредиту не повинен перевищувати строку дії договору оренди. У разі розірвання кредитного договору, закінчення строку його дії **або** припинення договору оренди орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві надані йому кошти та цінні папери.

Інші оборотні матеріальні засоби (тобто не кошти і не цінні папери) орендар викуповує згідно з договором купівлі-продажу, який укладається одночасно з договором оренди. Плату за придбані оборотні матеріальні засоби орендар вносить протягом 30 календарних днів з моменту укладення договору. Створеному членами трудового колективу господарському товариству орендодавець може продати оборотні матеріальні засоби у кредит за умови оплати ним не менше як 30 відсотків їхньої вартості. При цьому термін оплати оборотних матеріальних засобів не повинен перевищувати одного року з дати укладення договору купівлі-продажу. Розміри чергових внесків та строки їх сплати визначаються у договорі купівлі-продажу.

Об'єктами оренди за Законом України "Про оренду державного та комунального майна" можуть також бути *нерухоме майно* (будівлі, споруди, приміщення) та *інше окреме індивідуально*

-

визначене майно

(машини, устаткування та інші облікові одиниці основних засобів, нематеріальні активи, малоцінні та швидко-зношувані предмети, виробничі запаси, незавершене будівництво, готова продукція, незавершене капітальне будівництво та інші цінності, що виділяються у самостійний об'єкт оренди).

Разом з тим не можуть бути об'єктами оренди цілісні майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), що здійснюють діяльність, передбачену ч. 1 ст. 4 Закону України "Про підприємництво". Це діяльність, пов'язана з виготовленням і реалізацією наркотичних засобів, військової зброї та боєприпасів до неї, вибухових речовин, охороною об'єктів державної власності, а також проведенням ломбардних операцій.

Законодавчими актами України може бути доповнено перелік державних підприємств, майнові комплекси яких не можуть бути об'єктами оренди. Так, згідно з Декретом Кабінету Міністрів України "Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається" від 31 грудня 1992 р. № 26-92 не допускається, зокрема, передача в оренду радіотелевізійних передавальних центрів та об'єктів, що становлять загальнодержавну систему зв'язку; магістральних ліній електропередач, магістральних трубопроводів; магістральних залізниць, автомобільних шляхів державного значення, метрополітенів; гідро- і атомних електростанцій; протирадіаційних споруд тощо. Декретом також встановлено, що передача в оренду

майнових комплексів чи відокремленого майна, які забезпечують діяльність Верховної Ради України, Адміністрації Президента України, Кабінету Міністрів України може проводитися тільки з дозволу зазначених органів.

Сторони у договорі оренди. Суб'єктами оренди (сторонами у договорі оренди) є *орендодавці*
та
орендарі

Орендодавцями (тобто органами та організаціями, що передають майно в оренду) є:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва— щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, що є державною власністю;

органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та місцевими радами народних депутатів управляти майном, — щодо майна, яке перебуває відповідно у власності Автономної Республіки Крим або у комунальній власності;

підприємства — щодо окремого індивідуально-визначеного майна, а з дозволу зазначених вище орендодавців — також щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) і нерухомого майна.

Орендарями (тобто юридичними і фізичними особами, яким майно передається в оренду) згідно з Законом України "Про оренду державного та комунального майна" можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

При цьому фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна, до його укладення зобов'язана за-реєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності.

Особливістю цього закону є те, що він не передбачає створення організації орендарів як майбутнього орендодавця. Після прийняття рішення про оренду цілісного майнового комплексу члени трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу засновують відповідно до чинного законодавства господарське товариство.

Рішення трудового колективу про оренду цілісного майнового комплексу вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини членів трудового колективу.

До реєстрації у встановленому порядку господарського товариства кожен член трудового колективу підприємства або його структурного підрозділу, цілісний майновий комплекс якого передається в оренду, має право вступити у зазначене господарське товариство на підставі особистої заяви.

Створене членами трудового колективу господарське товариство має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди майна того підприємства, структурного підрозділу, де створене це товариство.

Порядок укладення договору оренди. Закон України "Про оренду державного та комунального майна" досить детально регламентує процедуру укладення договору оренди майна.

Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди майна підприємств, направляють заяву, проект договору оренди та інші документи згідно з Переліком документів, необхідних для укладення договору оренди майна цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу), затвердженим наказом Фонду державного майна України від 19 квітня 1996 р., відповідному орендодавцеві.

Зазначений Перелік включає, зокрема, такі документи: заяву на ім'я керівника органу, уповноваженого законодавцем виступати орендодавцем державного майна, про намір взяти в оренду майно; витяг з протоколу загальних зборів працівників підприємства про рішення взяти в оренду майновий комплекс підприємства; наказ орендодавця про інвентаризацію майна державного підприємства, що передається в оренду, та

призначення інвентаризаційної комісії; витяг з протоколу загальних зборів працівників підприємства про рішення щодо створення господарського товариства та затвердження його статуту; чинний статут державного підприємства та баланс господарської діяльності з формами річної звітності; статут господарського товариства, створено-го працівниками підприємства, майно якого передається в оренду; протокол засідання інвентаризаційної комісії та пере-даточний баланс; акт оцінки майна, що передається в оренду;

розрахунок орендної плати; висновки органу Антимонополь-ного комітету щодо можливості оренди та умов договору оренди; відомості про орендаря та об'єкт оренди; лист органу, уповноваженого управляти державним майном, про пого-дження умов договору оренди.

У разі оренди цілісного майнового комплексу орендода-вель у п'ятиденний термін після дати реєстрації одержаної заяви надсилає копії проекту договору та інших матеріалів до органу, уповноваженого управляти відповідним майном для дачі висновків щодо можливості оренди та умов договору оренди.

Утих випадках, якщо:

підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно з законодавством займають монопольне становище на ринку;

внаслідок укладення 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 укладення договору оренди, перевищують показ-ники, визначені законодавством, копії проекту договору оренди та інших отриманих документів орендодавець надси-лає також до органу Антимонопольного комітету України.

Орган, уповноважений управляти відповідним майном, орган Антимонопольного комітету України розглядають надіслані орендодавцем копії документів і протягом 15 днів надсилають орендодавцеві висновки щодо можливості оренди та умов договору оренди. Якщо орендодавець не одержав висновків у встановлений термін, укладення договору оренди вважається із зазначеними органами погодженим.

Орендодавець протягом 5 днів після закінчення терміну погодження умов договору оренди дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди майна, про що повідомляє заявника та орган, уповноважений управляти майном, та орган Антимонопольного комітету України.

Простішим є порядок укладення договору оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально-визначеного майна. Заява про оренду цього майна не потребує узгодження з органом, уповноваженим управляти майном, та органом Антимонопольного комітету України, тому у таких випадках орендодавець повинен протягом 15 днів після дати реєстрації заяви дати згоду або відмовити в укладенні договору оренди і повідомити про це заявника.

Закон України "Про оренду державного та комунального майна" містить приблизний перелік *підстав* відмови у передачі в *оренду об'єктів*. Це, зокрема:

- прийняття рішення компетентним органом про приватизацію цих об'єктів;
- включення об'єкта до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи місцевих органів влади;
- відсутність згоди органу Антимонопольного комітету України на оренду;
- відсутність згоди органу, уповноваженого управляти відповідним майном, на виділення структурного підрозділу;

— інші підстави, передбачені законами та постановами Верховної Ради України.

Надаючи пріоритетне право на укладення договору оренди створеному трудовим колективом підприємства господарсь-кому товариству, законодавство передбачає, що укладення договору оренди з іншими фізичними та юридичними особами можливе лише за умови відсутності заяви господарського товариства протягом 20 днів з дня направлення їм повідомлення про намір орендувати цілісний майновий ком-плекс підприємства, структурного підрозділу.

У разі відмови в укладенні договору оренди, а також не-одержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду чи арбітражного суду (дана норма потребує зміни, оскільки сьогодні спори за участю громадян-підприємців також розглядають арбітражні суди).

Умови договору оренди. Надаючи важливого значення змістові договору оренди майна, законодавець спеціально визначив істотні умови договору, тобто ті, що мають юри-дичне значення, впливають на формування і суть правовідно-син, що випливають з даного договору. У разі недосягнення сторонами домовленості хоч би з однієї істотної умови дого-вору, такий договір не вважається укладеним.

Відповідно до ст. 10 Закону України "Про оренду держав-ного та комунального майна" істотними умовами договору оренди є:

об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації). Оцінку об'єкта оренди здійснюють за Методикою оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. Зазначена Методика передбачає особливості оцінки вартості цілісного майнового комплексу (при цьому обов'язковим є проведення повної інвентаризації відповідно до Положення про інвен-таризацію майна державних підприємств, що приватизують-ся, а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 березня 1993 р. № 158), оцінки вар-тості будівель, споруд, приміщень, яка проводиться експертним шляхом відповідно до Порядку проведення експертної оцінки при передачі в оренду державного майна, затвердженого Фондом державного майна України, та оцінки вартості іншого окремого індивідуально-визначеного майна, яка проводиться з урахуванням вимог розділу IV Методики оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженої постано-вою Кабінету Міністрів України від 18 січня 1995 р.

№ 36;

термін, на який укладається договір оренди, визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору по закінченні його строку він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором. По закінченні терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін;

орендна плата з урахуванням її індексації є платежем, який вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків гос-подарської діяльності, але не більше як 5 відсотків від вартості орендованого майна. Методику розрахунку, граничні розміри та порядок використання орендної плати встановлює Кабінет Міністрів України, органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим, або органи місцевого самоврядування. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

Орендну плату вносять, як правило, у грошовій формі. За-лежно від специфіки виробничої діяльності орендаря ті за зго-дою сторін можна встановити у натуральній або грошово-натуральній формі.

Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін, а також на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати, якщо з незалежних від нього обставин змінилися умови господарювання, передбачені договором, або істотно погіршився стан об'єкта оренди. **Порядок використання амортизаційних відрахувань**

.

Амортизаційні відрахування на орендоване майно залиша-ються у розпорядженні орендаря і використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань,

належить власникові орендованого майна, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відновлення орендованого майна та умови його повернення. 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 має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за власні кошти, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

Якщо орендар за власні кошти здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти, 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.

Виконання зобов'язань за договором оренди має здійснюватись відповідно до загальних вимог, встановлених ЦК України щодо виконання договорів.

Орендодавець зобов'язаний:

передати об'єкт оренди орендареві у строки і на умовах, визначених у договорі оренди. У разі порушення цього зобов'язання 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;

проводити за свій рахунок капітальний ремонт зданого в оренду майна, якщо інше не передбачено законом або дого-вором.

За договором оренди, *орендаря може бути зобов'язано* використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду, та виробляти продукцію в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону. Орен-дар також зобов'язаний:

використовувати та зберігати орендоване майно відпо-відно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню;

вносити орендну плату своєчасно і в повному обсязі.

Договором оренди можуть бути встановлені й інші обов'яз-ки сторін:

Відповідальність сторін за невиконання обов'язків за дого-вором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, встановлена законодавчими актами України, а також конкретними укладеними догово-рами оренди;

страхування орендарем узятого ним в оренду майна, що здійснюється відповідно до законодавства України про стра-хування.

За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передба-чені й інші умови.

Умови договору оренди є чинними на весь строк дії дого-вору, навіть якщо після його укладення законодавством вста-новлено правила, які погіршують становище орендаря.

§ 4. Питання правового регулювання лізингу

Лізинг (від англійського lease — оренда), як одна з прогресивних форм забезпечення товаровиробників засобами виробництва, є порівняно новим видом зобов'язань для нашої господарської системи. Як різновид оренди, лізингові операції почали інтенсивно розвиватися в ряді країн (США, Японія, країни Західної Європи) в період після другої світової війни. Сьогодні вони стали невід'ємною частиною економіки у більшості промислово розвинутих країн та багатьох країнах, що розвиваються.

Однією з причин повільного запровадження лізингу в нашій державі є відсутність правових норм, покликаних регулювати ці суспільні відносини. Щоправда, у ст. 3 Закону України "Про банки і банківську діяльність" від 20 березня 1991 р. зазначається, що банки можуть виконувати, зокрема, таку банківську операцію, як придбання за власні кошти засобів виробництва для передачі їх в оренду (лізинг).

Деякі основні положення щодо регулювання лізингу є в нормах Цивільного кодексу України, що регулюють відносини майнового найму (статті 256—272) та у Законі України "Про оренду державного та комунального майна" від 14 березня 1995 р. Проте зазначені норми не враховують (отже і не врегульовують) особливостей проведення лізингових операцій у їх різновидах, вироблених господарською практикою економічно розвинутих держав.

Прогалини у правовому регулюванні лізингових операцій деякою мірою заповнив Закон України "Про оподаткування прибутку підприємств" від 28 грудня 1994 р. (в редакції від 22 травня 1997 р.), в якому подано визначення понять "лізингова (орендна) операція", "оперативний лізинг (оренда)", "фінансовий лізинг (оренда)" та "зворотний лізинг (оренда)".

Під лізинговою *операцією* цей закон розуміє господарську операцію фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів або землі у користування іншим фізичним чи юридичним особам (орендарям) під відсоток та на визначений строк.

Лізингові операції за цим законом здійснюються у вигляді оперативного лізингу, фінансового лізингу та зворотного лізингу.

Оперативний лізинг — це господарська операція фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає передачу орендареві права користування основними фондами на строк, цю не перевищує строку їх повної амортизації, з обов'язковим поверненням таких основних фондів їх власнику після закінчення строку дії лізингової угоди. Основні фонди, передані в оперативний лізинг, залишаються у складі основних фондів орендодавця.

Оскільки при оперативному лізингу орендодавець не може амортизувати всі витрати за рахунок надходжень від одного орендаря, в літературі цей вид лізингу називається ще лізингом з неповною окупністю (ЛНО).

Фінансовий лізинг (лізинг з повною окупністю) — це господарська операція фізичної чи юридичної особи, що передбачає придбання орендодавцем на замовлення орендаря основних фондів з подальшою їх передачею у користування орендареві на строк, що не перевищує строку повної амортизації таких основних фондів, з обов'язковою передачею права власності на такі основні фонди орендареві.

Фінансовий лізинг є різновидом фінансового кредиту, тому іноді він ще має назву *інвестиційного лізингу*.

Витрати орендодавця на купівлю об'єктів фінансового лізингу не включаються до складу валових витрат або до складу основних фондів такого орендодавця.

Основні фонди, передані у фінансовий лізинг, включаються до складу основних фондів орендаря.

В операціях фінансового лізингу на початкових стадіях беруть участь три суб'єкти:

- виробник або продавець устаткування, який, уклавши угоду купівлі-продажу або поставки, втрачає право власності (право повного господарського відання) на це устаткування;
- орендодавець (лізингова компанія), який укладає договір купівлі-продажу (поставки) з виробником і стає власником устаткування;
- орендар, який отримує майно у володіння та користування і здійснює орендні платежі.

Це традиційна і найпоширеніша з точки зору техніки її проведення лізингова операція, яку повністю фінансує орендодавець, і тому її називають прямою лізинговою операцією (*прямим лізингом*).

Разом з тим у комерційній практиці використовується *непрямий лізинг*,

коли до кола суб'єктів, що беруть участь у такій операції, залучається банк, що фінансує угоду. При цьому можуть застосовуватися дві схеми здійснення непрямих лізингових операцій. За першою банк надає лізинговій компанії кредит на придбання устаткування під заставу цього устаткування, а лізингова компанія, здавши устаткування в оренду, сплачує банкові кредит і відсотки за користування ним за рахунок отриманої від орендаря орендної плати. За другою схемою банк сам купує устаткування (стає його власником), за допомогою лізингової компанії здає його в оренду і отримує орендні платежі. Роль лізингової компанії зводиться до обслуговування цієї операції. При цьому можливе укладення договору про сумісну діяльність між банком та лізинговою компанією.

Певний інтерес з точки зору перспектив застосування у господарській практиці України становить так званий *зво-ротний лізинг* (lease back) — господарська операція фізичної чи юридичної особи, що передбачає продаж основних фондів фінансовій організації (лізинговій компанії) з одночасним зво-ротним отриманням цих основних фондів такою фізичною чи юридичною особою в оперативний або фінансовий лізинг.

Видом лізингу, здатним задовольнити як підприємства-орендарі, так і лізингові компанії, уявляється *компенсаційний лізинг*. При цьому лізингу орендар поставляє орендодавцеві частину продукції, що виробляється на орендованому устат-куванні. Заміна орендних платежів у грошовій формі розрахунками виробленою продукцією особливо приваблива при міжнародному лізингу для товаровиробників, що не мають валютних коштів для розрахунків з іноземним орендодавцем або для придбання обладнання у інофірми-виробника. Та й для орендодавців України іноді вигідніше отримувати орендну плату готовою продукцією (товарами). До речі, законодавство України про оренду таку форму розрахунку допускає.

Незалежно від виду лізингових операцій, кількості їх учасників, організаційно-технічних та інших ознак загальним для них є певний вид зобов'язань, що виникають при здійсненні лізингових операцій. Як вже зазначалося, ці зобов'язання впливають з договору майнового найму, і саме вони мають бути кістяком правового інституту лізингу. Тому правові норми, що регулюють відносини лізингу, і вміщено окремим параграфом до глави 57 "Найом (оренда)" проекту ЦК України.

Проте проблема правового регулювання лізингу з урахуванням його особливостей, розглянутих вище, навряд чи може бути вирішена шляхом застосування лише норм ЦК України. Реалізація запропонованих змін до законодавства є лише першим кроком до створення належної правової бази лізингу, який не можна зводити до звичайного договору майнового найму (його різновиду).

Лізингові операції являють собою певний комплекс організаційних, фінансових та майнових відносин, що вимагають відповідного їм комплексного нормативного регулювання.

В зв'язку з цим у літературі пропонувалося прийняти закон "Про лізинг", який би здійснював таке регулювання і визначав загальні економічні, організаційні та правові засади проведення лізингових операцій громадянами та юридичними особами на

території України¹.

Такий Закон було прийнято 16 грудня 1997 р. В ньому лізинг визначається як підприємницька діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів і полягає в наданні лізингодавцем у виключне користування на визначений строк лізингоодержувачу майна, що є власністю лізингодавця або набувається ним у власність за дорученням і погодженням з лізингоодержувачем у відповідного продавця майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів.

Об'єктом лізингу може бути будь-яке нерухоме і рухоме майно, яке може бути віднесене до основних фондів відповідно до законодавства, в тому числі продукція, вироблена державними підприємствами (машини, устаткування, транспортні засоби, обчислювальна та інша техніка, системи комунікацій тощо), не заборонене до вільного обігу на ринку і щодо якого немає обмежень про передачу його в лізинг (оренду).

На відміну від податкового законодавства Закон України "Про лізинг" визначає його види залежно від строку та ступеня амортизації орендованого майна. Так, *фінансовим лізингом* є договір лізингу, в результаті укладення якого лізингоодержувач на своє замовлення отримує у платне користування від лізингодавця об'єкт лізингу на строк, не менший строку, за який амортизується 60 відсотків вартості об'єкта лізингу, визначеної на день укладення договору. Сума відшкодування вартості об'єкта лізингу в складі лізингових платежів за період дії договору фінансового лізингу повинна включати не менше 60 відсотків вартості об'єкта лізингу, визначеної на день укладення договору.

По закінченні строку договору фінансового лізингу об'єкт лізингу, переданий лізингоодержувачеві згідно з договором, переходить у власність лізингоодержувача або викуповується ним за залишковою вартістю.

Оперативний лізинг — це договір лізингу, в результаті укладення якого лізингоодержувач на своє замовлення отримує у платне користування від лізингодавця об'єкт лізингу на строк, менший строку, за який амортизується 90 відсотків вартості об'єкта лізингу, визначеної на день укладення договору.

По закінченні строку договору оперативного лізингу він може бути продовжений або об'єкт лізингу підлягає поверненню лізингодавцеві і може бути повторно переданий у користування іншому лізингоодержувачеві за договором лізингу.

Договір лізингу укладається у письмовій формі або як багатостороння угода за участю лізингодавця, лізингоодержувача та продавця об'єкта лізингу, або як двостороння угода між лізингодавцем і лізингоодержувачем. Закон дає широкий перелік істотних умов договору лізингу, до яких, зокрема, належать:

- найменування сторін;
- об'єкт лізингу (склад і вартість майна), умови та строки його поставки;
- строк, на який укладається договір лізингу;
- розмір, склад та графік сплати лізингових платежів, умови їх перегляду;
- умови переоцінки вартості об'єкта лізингу згідно з законодавством України;
- умови повернення об'єкта лізингу в разі банкрутства лізингоодержувача;
- умови страхування об'єкта лізингу;
- умови експлуатації та технічного обслуговування, модернізації об'єкта лізингу та надання інформації щодо його технічного стану;

- умови реєстрації об'єкта лізингу;

- умови повернення об'єкта лізингу чи його викупу по за-кінченні договору;

- умови дострокового розірвання договору лізингу;

- умови надання відомостей про фінансовий стан лізинго-одержувача;

- відповідальність сторін;

- дата і місце укладення договору.

Окремі статті Закону присвячені правам та обов'язкам сторін договору лізингу. Так, лізингодавець має право:

- 1) здійснювати за власний рахунок контроль за умовами експлуатації та використанням об'єкта лізингу лізингоодержувачем згідно з умовами договору, вимогами та інструк-ціями продавця щодо експлуатації об'єкта лізингу;

- 2) вимагати повернення майна, переданого в лізинг, якщо лізингоодержувач не сплатив лізингові платежі протягом встановлених строків;

- 3) вимагати від лізингоодержувача відшкодування збитків, завданих внаслідок його дій або бездіяльності, відповідно до умов договору.

Водночас лізингодавець зобов'язаний:

- 1) передати належне йому на праві власності майно в користування лізингоодержувачеві або за дорученням лізинго-одержувача відповідно до його вибору та визначеної ним специфікації укласти договір купівлі-продажу майна з відповідним продавцем і передати майно в користування лізингоодержувачеві;
- 2) не втручатися у вибір лізингоодержувачем продавця майна та у визначення специфікації об'єкта лізингу;
- 3) набуваючи майно для лізингоодержувача, повідомити продавця про те, що майно призначене для передачі в лізинг конкретній особі;
- 4) своєчасно та в повному обсязі виконувати взяті на себе зобов'язання перед лізингоодержувачем щодо утримання об'єкта лізингу (ремонт, технічне обслуговування тощо) відповідно до умов договору;
- 5) прийняти об'єкт лізингу від лізингоодержувача по закінченні строку договору лізингу, якщо об'єкт не буде викуплено лізингоодержувачем.

Лізингоодержувач має право:

- 1) відмовитися від прийняття об'єкта лізингу, який не відповідає умовам договору, затримати належні лізингодавцеві платежі до усунення ним виявленого порушення умов договору за умови попереднього повідомлення лізингодавця;
- 2) вимагати від лізингодавця відшкодування збитків, завданих внаслідок його дій або бездіяльності при виконанні договору лізингу, відповідно до умов договору;

3) пред'являти продавцеві об'єкта лізингу всі права та вимоги, що впливають із договору купівлі-продажу цього майна, зокрема щодо його якості та комплектності, строків передачі, гарантійних ремонтів тощо.

Лізингоодержувач зобов'язаний:

1) прийняти та належним чином користуватися об'єктом лізингу, утримувати його відповідно до погоджених сторонами умов договору, згідно з якими воно було передано, з урахуванням природного зносу та змін стану майна;

2) своєчасно та в повному обсязі за погодженим з лізингодавцем графіком виплачувати лізингові платежі відповідно до умов договору;

3) у разі несплати лізингових платежів протягом двох чергових строків на вимогу лізингодавця повернути йому об'єкт лізингу;

4) у зазначені договором лізингу строки відповідно до його умов надавати лізингодавцеві відомості про технічний стан об'єкта лізингу та свій фінансовий стан, доступ до перевірки об'єкта лізингу та умов його експлуатації;

5) у разі, якщо він не реалізує своє право викупу об'єкта лізингу та не продовжить строк його використання після припинення дії договору, повернути об'єкт лізингу лізингодавцеві у стані, зазначеному в договорі.

Як зазначалося, лізингоодержувач за користування об'єктом лізингу зобов'язаний вносити періодичні лізингові платежі, до складу яких включаються:

- сума, яка відшкодовує при кожному платежі частину вартості об'єкта лізингу, що

амортизується за строк, за який вноситься лізинговий платіж;

- сума, що сплачується лізингодавцеві як відсоток за залучений ним кредит для придбання майна за договором лізингу;
- платіж як винагорода лізингодавцю за отримане у лізинг майно;
- відшкодування страхових платежів за договором страхування об'єкта лізингу, якщо об'єкт застрахований лізингодавцем;
- інші витрати лізингодавця, передбачені договором лізингу.

Якщо об'єктом лізингу є державне майно або договір пайового лізингу передбачає залучення державних коштів чи для забезпечення виконання лізингового договору надаються державні гарантії, договір лізингу підлягає обов'язковій реєстрації у встановленому порядку.