

Господарчий Кодекс (вилучення)

§ 5. Оренда майна та лізинг

Стаття 283. Оренда майна у сфері господарювання

1. За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

2. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

3. Об'єктом оренди можуть бути:

державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання;

нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

4. Оренда структурних підрозділів державних та комунальних підприємств не повинна порушувати виробничо-господарську цілісність, технологічну єдність даного підприємства.

5. Законом може бути встановлено перелік державних та комунальних підприємств, цілісні майнові комплекси яких не можуть бути об'єктом оренди.

6. До відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Стаття 284. Умови договору оренди

1. Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

2. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.

3. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

4. Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця

після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Стаття 285. Основні права та обов'язки орендаря

1. Орендар має переважне право перед іншими суб'єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди.
2. Орендар може бути зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, майно якого передано в оренду.
3. Орендар зобов'язаний берегти орендоване майно відповідно до умов договору, запобігаючи його псуванню або пошкодженню, та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.
4. Орендар відшкодовує орендодавцю вартість орендованого майна у разі відчуження цього майна або його знищення чи псування з вини орендаря.

Стаття 286. Орендна плата

1. Орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.
2. Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди.
3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі.
4. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

Стаття 287. Оренда державного та комунального майна

1. Орендодавцями щодо державного та комунального майна є:
 - 1) Фонд державного майна України, його регіональні відділення - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також іншого майна у випадках, передбачених законом;
 - 2) органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим або місцевими радами управляти майном, - відповідно щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим або є у комунальній власності;
 - 3) державні (комунальні) підприємства - щодо окремого індивідуально визначеного майна, а з дозволу орендодавців, зазначених у пункті 2 цієї статті, - також щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна.

2. Організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу.

3. Утворення орендного підприємства здійснюється відповідно до статті 115 цього Кодексу. Статут суб'єкта господарювання, утвореного на базі орендованого майна, не може суперечити умовам договору оренди.

Стаття 288. Суборенда державного та комунального майна

1. Орендар має право передати окремі об'єкти оренди в суборенду, якщо інше не передбачено законом або договором оренди.

2. Передача в суборенду цілісних майнових комплексів не допускається.

Стаття 289. Викуп (приватизація) об'єкта оренди

1. Орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо таке право передбачено договором оренди.

2. Умови викупу орендованого державного (комунального) майна (цілісного майнового комплексу) визначаються відповідно до закону.

3. Орендар має право у будь-який час відмовитися від здійснення передбаченого в договорі права на викуп об'єкта оренди.

4. Приватизація цілісних майнових комплексів, зданих в оренду, здійснюється у випадках і порядку, передбачених законом.

Стаття 290. Оренда землі у сфері господарювання

1. Відносини, пов'язані з орендою землі як засобу виробництва, регулюються Земельним кодексом України та іншими законами.

2. Оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку, не допускається.

3. Розмір плати за користування земельною ділянкою, що є державною або комунальною власністю, не може бути нижчим за встановлений відповідно до закону. Випадки звільнення від плати за користування земельною ділянкою або зменшення розміру плати визначаються законом.

Стаття 291. Припинення договору оренди

1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

2. Договір оренди припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

викупу (приватизації) об'єкта оренди;

ліквідації суб'єкта господарювання - орендаря;

загибелі (знищення) об'єкта оренди.

3. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу.

4. Правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму Цивільним кодексом України.

Стаття 292. Лізинг у сфері господарювання

1. 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 (лізингоодержувачу) на визначений строк майна, 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.

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

3. 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.

4. Майно, зазначене в частині першій цієї статті, яке є державною (комунальною) власністю, може бути об'єктом лізингу тільки за погодженням з органом, що здійснює управління цим майном, відповідно до закону.

5. Не можуть бути об'єктами лізингу земельні ділянки, інші природні об'єкти, а також цілісні майнові комплекси державних (комунальних) підприємств та їх структурних підрозділів.

6. Перехід права власності на об'єкт лізингу до іншої особи не є підставою для розірвання договору лізингу.

7. Правове регулювання лізингу здійснюється відповідно до цього Кодексу та інших законів.