

О. В. КОТЕНЬОВА

К. С. ГОДЗ

Міжрегіональна Академія управління персоналом, м Київ

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ СУБОРЕНДИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Наукові праці МАУП, 2011, вип. 4(31), с. 158–161

Стрімкий розвиток ринкової економіки нашої країни в умовах сьогодення змінив відносини у сфері права власності у галузі господарювання. Актуальними стали питання права володіння, користування та розпорядження майном, як державним так і приватним. Зокрема, питання правового регулювання зазначених правовідносин. Щодо зазначеної проблематики доречним є встановлення особливостей договору суборенди як одного з інструментів правового регулювання відносин із права володіння, користування та розпорядження майном у нашій державі.

Метою статті є встановлення та дослідження особливостей укладання договору суборенди за законодавством України.

Значне застосування у господарських правовідносинах договору суборенди ставить на порядку денному розв'язання низки проблемних аспектів. На нормативно-правовому рівні залишається не визначеним поняття договору суборенди. Основними законодавчими актами, які регулюють правовідносини у сфері суборенди, є Цивільний кодекс України (далі ЦК України) (гл. 58, ст. 774) та частково, у відносинах, де об'єктом виступає державне та комунальне майно, Господарський кодекс України (далі ГК України) (гл. 30, пр. 5, ст. 288) та Закон України “Про оренду державного та комунального майна” від 23.12.97 № 768\97-ВР у новій редакції (далі Закон України “Про оренду державного і комунального майна”) (ст. 22). Проте у положеннях зазначених нормативних актів не визначено поняття суборенди [1].

ЦК України оперує таким поняттям, як “піднайм”, яке є похідним від договору найму, що ототожнюється із договором оренди. У правовому полі (у межах ЦК України) поняття “суборенда” не застосовується. Із ч. 1 ст. 774 ЦК України можна вивести поняття піднайму — це передання наймачем речі у користування іншій особі. Тобто, наймач передає майно в оренду, яку він орендує або наймає у власника майна.

Наказом Міністерства фінансів України “Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 “Оренда” від 28.07.2000 № 181 наведено визначення, що таке суборенда. Суборенда — угода про передачу орендарем орендованого ним об'єкта в оренду третій особі. З наведеного можна зробити висновок, що піднайм та суборенда тотожні між собою поняття [5].

Стосовно ГК України, то у ст. 288 “Суборенда державного та комунального майна” зазначається, що “орендар має право передати окремі об'єкти оренди в суборенду, якщо інше не передбачено законом або договором оренди”. Об'єктом оренди, згідно з чинним законодавством, 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.

А у Законі України “Про оренду державного та комунального майна” зазначено, що “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...” (ч. 2 ст. 22 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”) [4].

З наведеного можна вивести таке поняття: суборенда — це правочин, відповідно до якого одна сторона зобов’язується передати індивідуально визначене майно, орендарем якого вона вже є, у користування або володіння іншій особі (суборендарю).

Для повного визначення поняття договору суборенди, потрібно визначити його істотні умови. У ЦК України ч. 3 ст. 774 сказано, що “до договору піднайму застосовуються положення про договір найму”, але чітко у законі не прописані умови укладання договору оренди. У ГК України ст. 288 взагалі не зазначаються посилання на інші норми, а в Законі України “Про оренду державного та комунального майна” зазначається, що строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди [2].

Плата за суборенду не повинна перевищувати орендної плати орендаря. Стосовно об’єкта оренди, то Законом прямо передбачена заборона передачі у суборенду цілісних майнових комплексів. Близьке до зазначеного положення міститься у ч. 6 ст. 115 та 288 ГК України, проте в цих нормах заборона щодо цілісних майнових комплексів є загальною — вона стосується не тільки державного майна, а й будь-якого іншого. ГК України доволі суворо ставиться до регламентації істотних умов договору оренди. Але прямо не зазначає, що ці умови є істотними для договору суборенди. Керуючись нормою ч. 3 ст. 774 ЦК України, можна дійти висновку, що істотні умови договору суборенди аналогічні умовам договору оренди.

Отже, істотними умовами договору суборенди є:

1. Предмет суборенди.

На відміну від договору найму (оренди), предмет спрямування дії права договору суборенди є набагато вужчим. Згідно із чинним законодавством об’єктом договору піднайму може бути як все, так і частина найнятого майна. Разом з тим у ст. 774 ЦК України мова йде про речі, отже, ЦК України не передбачає можливості передавати у піднайм майнові права, які, згідно із ч. 2 ст. 760, є предметом договору найму.

Укладення наймачем договору піднайму можливе лише за згоди наймодавця. Дозвіл наймо-

давця на передачу речі в піднайм може бути зафіксований у самому договорі найму шляхом, наприклад, визначення відповідного права наймача, у додатковій угоді до нього або наданий пізніше у формі одностороннього волевиявлення наймодавця (наприклад, письмового дозволу).

Договором найму або законом може бути передбачена заборона передавати річ у користування третім особам. Так, відповідно до ч. 1 ст. 791 ЦК України наймач у договорі прокату не має права на укладання договору піднайму. Ст. 51 Водного кодексу України встановлює, що передача орендарем права на оренду водного об’єкта чи його частини іншим суб’єктам господарювання забороняється. Законом України “Про оренду державного та комунального майна” не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів підприємства тощо [3].

2. Строк дії договору.

Договір піднайму є похідним від договору найму, отже, його строк не може перевищувати строку договору найму. У зв’язку з цим у разі дострокового припинення (розірвання на вимогу однієї сторони) договору найму договір піднайму також автоматично припиняється. (Постанова Верховного Суду України від 10 жовтня 2003 р. надрукована в “Практиці розгляду господарських спорів судами України”. — Довідник на 2005 рік. — “Юридическая практика”, 2005).

3. Суборендна плата.

За користування майном із суборендаря справляється плата, розмір якої визначається договором за погодженням сторін. Аналогічно договору оренди, суборендар за користування об’єктом суборенди вносить суборендну плату незалежно від наслідків його діяльності. Строки внесення суборендної плати визначаються безпосередньо сторонами у договорі. Плата, як правило, встановлюється у грошовій формі. Можлива також натуральна або грошово-натуральна форма виплат, залежно від специфіки виробничої діяльності суборендаря, якщо це суб’єкт господарської діяльності, а не фізична особа.

Кожна із сторін може відмовитись від договору суборенди, якщо договір укладений на невизначений термін, попередивши іншу сторону не менше ніж за один місяць, а в разі суборенди нерухомого майна — не пізніше ніж за три місяці.

Згідно з ч. 2 ст. 180 ГК істотними умовами будь-якого господарського договору є умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів цього виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін має бути досягнута згода.

Договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та\або державній реєстрації			
Вид договору	Нотаріальне посвідчення	Державна реєстрація	Підстава
Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше	+	+	ст. 793, 794 ЦК України пп. "б" пп.170.1.5 Податкового кодексу України
Договір найму транспорту за участю фізичної особи	+	-	ст. 799 ЦК України
Договір оренди земельної ділянки	+	+	ст. 14 Закону України № 161

Як уже зазначалось, до договору піднайму (суборенди) застосовуються положення про договір найму (оренди). Це означає, що наймач отримує відносно піднаймача всі права та обов'язки наймодавця. У свою чергу піднаймач має права та обов'язки наймача. При цьому суборендар не вступає в якісні відносини з первинним орендарем. Перед останнім відповідальним за стан речі та внесення плати за користування залишається наймач (суборендодавець). Він повинен виконувати свої обов'язки незалежно від того, яким чином виконує свої обов'язки піднаймач. Тобто, якщо, наприклад, піднаймач несвоєчасно здійснює платежі за користування речю, це не звільняє наймача від здійснення платежів на користь наймодавця. Разом з цим, наймодавець не позбавлений можливості пред'являти свої претензії безпосередньо до піднаймача у разі пошкодження або погіршення стану піднайнятого ним майна.

У договорі оренди можуть передбачатись обов'язкові умови договору суборенди, наприклад, цільове використання майна, обов'язкові дії піднаймача тощо. У такому випадку орендар буде зобов'язаний внести такі умови до договору суборенди.

Об'єкт договору суборенди можна класифікувати за різними критеріями (див. табл.):

- за формою власності: майно державної, комунальної та приватної власності. Враховуючи реалії сьогодення, найпоширенішою є приватна власність, але чомусь її правова регламентація обмежується нормами ЦК України; ГК України та Закон України "Про оренду державного та комунального майна" регулює виникнення, зміну та припинення відносин з приводу договору суборенди державного та комунального майна;
- за видом майна, яке є об'єктом договору суборенди, можна виокремити нерухомі речі (нерухоме майно, нерухомість), рухомі речі.
- за формою — договір суборенди завжди укладається у письмовій формі. Залежно

від об'єкта, договір суборенди може бути нотаріально посвідченим та\або підлягати державній реєстрації. Обов'язковому нотаріальному посвідченню та\або державній реєстрації підлягають договори лише у випадках, встановлених законом. Умова про зміну або розірвання договору, який підлягає нотаріальному посвідченню та\або державній реєстрації, вчиняється у такій самій формі, що й основний договір (ст. 654 ЦК України);

- моментом набрання чинності — договір суборенди набуває чинності з моменту його підписання сторонами. Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним у момент його нотаріального посвідчення чи державної реєстрації, а в разі нотаріального посвідчення і державної реєстрації — у момент його державної реєстрації.

Отже, можна сформулювати таке поняття суборенди — це правочин, у якому одна сторона (суборендодавець) зобов'язується передати індивідуально визначене майно, орендарем якого вона вже є, у користування або володіння іншій особі (суборендарю), на умовах, які не суперечать договору оренди цієї речі.



Література

1. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 3 жовт. — 2003. — № 40. — Ст. 356.
2. Господарський Кодекс України // ВВР України. — 2 трав. — 2003. — № 18. — Ст. 144.
3. Водний кодекс України // ВВР України. — 13 черв. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
4. Закон України "Про оренду державного і комунального майна" // ВВР України. — 28 лип. — 1992. — № 30. — Ст. 416.
5. Наказ Міністерства фінансів України "Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 14 "Оренда" від 28.07.2000 № 181.

Розглянуто договір суборенди, а також особливості його використання та укладання, як особливий інструмент регулювання орендних правовідносин у сфері господарювання. Основну увагу приділено встановленню поняття суборенди, як правовичину, що не має суперечити основному договору оренди відповідно до норм чинного законодавства України. Дослідження було здійснене на основі нормативно-правової бази чинного законодавства України та наукової літератури.

Рассмотрен договор субаренды, а также особенности его использования и заключения, как особенного инструмента регулирования арендных правоотношений в отрасли хозяйственной деятельности. Основное внимание уделено выяснению понятия субаренды, как правового явления, которое не может вступать в противоречия с основным договором аренды, согласно норм действующего законодательства Украины. Исследование основано на нормативно-правовой базе действующего законодательства Украины и научной литературы.

The agreement of sublease is examined, and similarly features of his use and conclusion, as the special instrument of adjusting of leasing legal relationships in industry of economic activity. Basic attention is spared to finding out of concept of sublease, yak to the legal phenomenon which can not contradict to the principal contract of tenancy, in obedience to the norms of current legislation of Ukraine. Research is based on the normatively-legal base of current legislation of Ukraine and scientific literature.

Надійшла 20 вересня 2011 р.