

Загальні положення про оренду

Виконала студентка групи
МОА-102 Сімагіна Т.А.

Історичні аспекти оренди

Засади ЦК УСРР 1922 р. були перенесені і у Цивільний кодекс 1963 р. Йому теж не відоме поняття "оренда", "орендар", "орендодавець". Відносини тимчасового користування будь-яким майном Кодекс опосередковує єдиним договором майнового найму, якому присвячена Гл.25 Цивільного кодексу України.

Термін "оренда" тривалий час використовувався лише у деяких підзаконних актах як синонім найму.

Єдиним законодавчим актом, який використовувався термін "оренда", був Земельний кодекс УРСР 1970 р. У ст.169 Кодекс містив лише заборону щодо оренди землі: оренда земельних ділянок як одна з угод, яка "порушує право державної власності на землю", визнавалась недійсною. Ні визначення оренди, ні її ознак Кодекс не давав. Тому будь-яких підстав розглядати оренду самостійним видом договору не було.

Враховуючи стан законодавчого регулювання, у довідковій літературі зазначалося, що "орендний договір – одна з назв договору майнового найму" [14, с.496]. Як "однозначні", "рівнозначні", "рівнозначні з юридичної точки зору" трактувалися терміни "найм" та "оренда" у спеціальній юридичній літературі

Поняття договору оренди

Оренда - це один із видів майнового найму. **Відносини оренди регулюються** спеціальним нормативним актом - Законом України "Про оренду державного майна" (1995р.). Крім того, деякі питання оренди регулюються Законом України "Про приватизацію майна державних підприємств" (1992р.), Законом України "Про підприємства в Україні" (1991р.), Законом України "Про підприємство" (1991р.), Земельним кодексом України (1992р.) та іншими законодавчими актами, постановами та декретами Кабінету Міністрів України, рішенням Фонду державного майна України.

Закон про оренду

Закон про оренду регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, їхніх структурних підрозділів, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного майна. Оренда майна інших форм власності регулюється положенням Закону про оренду, якщо інше не передбачено законодавством України та договором оренди.

Відповідно до Закону про оренду об'єктами оренди можуть бути цілісні майнові комплекси підприємств або їхніх структурних підрозділів (філіалів, цехів, дільниць), окреме індивідуально визначене майно, наприклад: окремі будинки, споруди, устаткування, транспортні засоби, інвентар, інструменти, інші матеріальні цінності.

оренди орендодавцями виступають:

- Фонд державного майна України - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їхніх структурних підрозділів, що є загальнодержавною власністю;
- органи уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та місцевими радами народних депутатів управляти майном, яке перебуває відповідно у їх власності;
- державні підприємства - щодо цілісних майнових комплексів, їхніх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць). Ці державні підприємства можуть виступати орендодавцями з дозволу органів, у підпорядкуванні яких вони знаходяться;
- державні підприємства - щодо окремого індивідуально визначеного майна відповідно до законодавчих актів України та своїх статусів.

Договір найму (оренди) припиняється у разі:

- 1) закінчення строку його дії;
- 2) смерті фізичної особи-наймача, якщо інше не встановлено договором або законом;
- 3) ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем;
- 4) розірвання договору на вимогу однієї із сторін у випадках, передбачених законом.

Головною підставою припинення цього зобов'язання є закінчення строку договору. Однак якщо наймач і далі користується майном після закінчення строку договору найму, то, якщо немає заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який було раніше встановлено договором.

Поняття та зміст найму транспортного засобу



Договір найму (оренди) транспортного засобу - це цивільно-правовий договір, за яким наймодавець (орендодавець) передає або зобов'язується передати наймачеві (орендарю) за плату транспортний засіб у тимчасове володіння та користування.

Правове регулювання договору найму транспортного засобу здійснюється нормами § 5 гл. 58 ЦК України, загальними положеннями про оренду, передбачених § 1 гл. 58 ЦК України, та окремими нормативними актами, які регулюють оренду певних видів транспортних засобів, зокрема Повітряним кодексом України від 4 травня 1993 р.1, Кодексом торговельного мореплавства України від 23 травня 1995 р., транспортними статутами².

Договір оренди земельної ділянки



1. За договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

2. Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Договір оренди житла

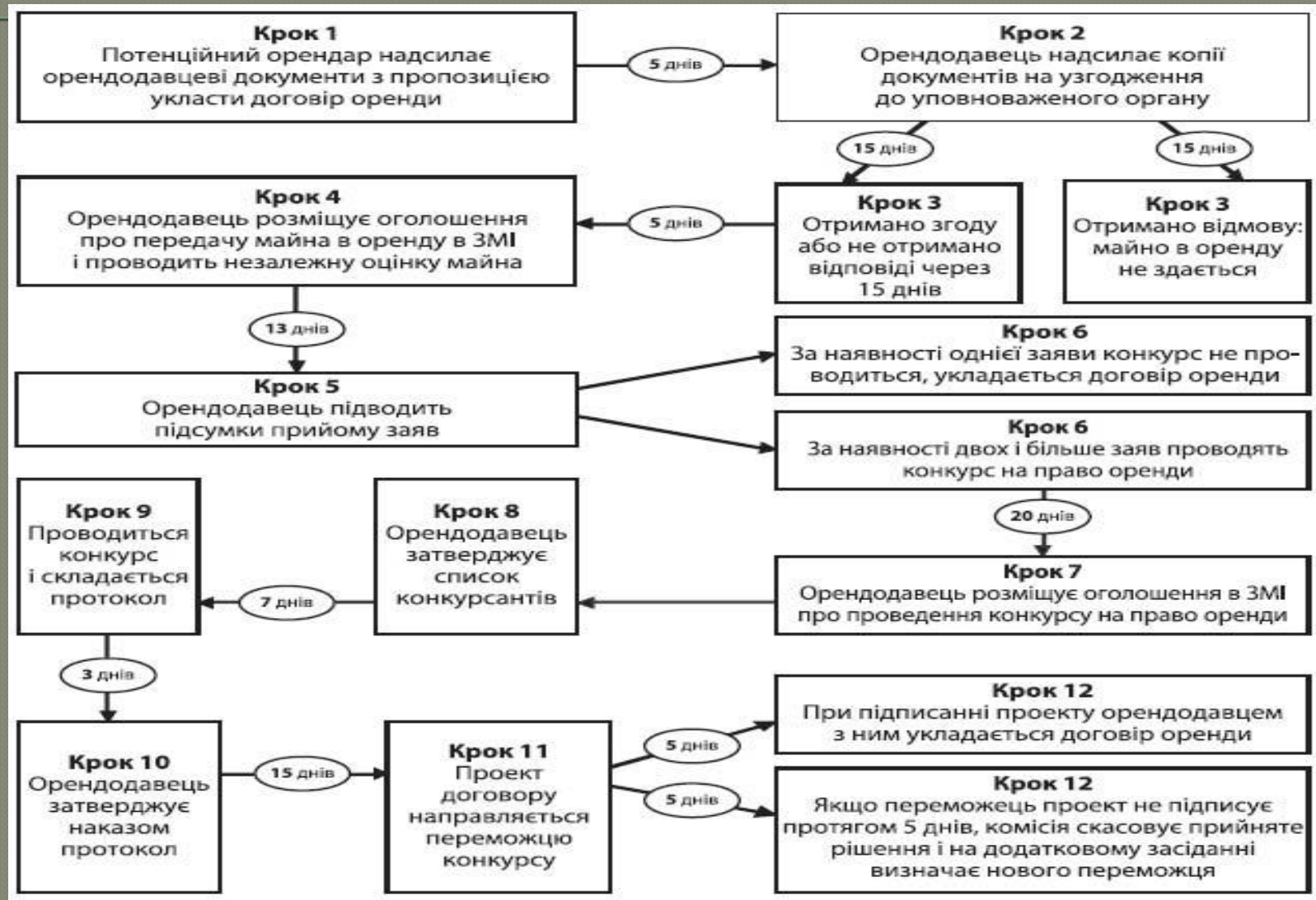


1. За договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.
2. Підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом.
3. До договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом.

Предмет договору найму житла

1. Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина.
2. Помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому.
3. Наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок.

Схема надання бюджетною установою в оренду об'єкта нерухомості



Висновок

Договір найму (оренди) необхідно відрізнити від інших подібних договорів. Від договорів, спрямованих на відчуження майна (купівлі-продажу, міни, дарування тощо), договір оренди відрізняється тим, що при укладанні останнього майно передається лише у тимчасове володіння та користування наймача, при цьому право власності до нього не переходить і після припинення договору оренди наймач зобов'язаний повернути предмет договору оренди наймодавцю.

Список використаної літератури

1. Алексеев Т.Д. Аренда торговых помещений. – М.: Экономика, 1966.
2. Красавчиков О.А. Договор имущественного найма. – Свердловск, 1963.
3.
http://ebooktime.net/book_24_glava_28_6.3._Аналіз_беззби.html