# Понятие договора аренды

Одним из направлений повышения эффективности - использование имущества государственных предприятий и организаций в современных условиях есть передача его в аренду физическим и юридическому лицам.

С помощью аренды реализуются как интересы владельца относительно получения дохода из имеющихся у него производственных фондов, так и интересы арендатора, которого, не обременяя себя каждый раз приобретением необходимого оборудования, оборудование и тому подобное в собственность, имеет возможность эффективно использовать нанятое им имущество для осуществления своей уставной деятельности.

Общее понятие аренды сформулировано в статье 2 Закону Украины от 14 марта 1995 г. "Об аренде государственного майна"1. В соответствии с этой статьей арендой признается, основано на договоре срочное платное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и другой деятельности.

Из приведенного определения выплывает, что:

- во-первых, арендные отношения имеют исключительно договорный характер и не могут возникать на основании плановых заданий или других административно-управленческих актов;

- во-вторых, аренда предусматривает передачу имущества у владения и пользования (без предоставления права арендатору распоряжаться арендованным имуществом);

- в-третьих, такое владение и пользование является платным, что обеспечивается внесением арендатором арендодателю арендной платы в определенных размерах;

- в-четвертых, аренда предусматривает передачу имущества в срочное (временное) владение и пользование. В случае окончания срока, на который было заключено договор аренды, этот договор прекращается.

Имущество, что передается в аренду, может использоваться арендатором для осуществления как предпринимательской (производство продукции, выполнение работ, предоставление услуг, занятие торговлей), так и другой (удовлетворение лечебно восстановительных, просветительских, культурно-спортивных потребностей и тому подобное) деятельности.

Законодательство об аренде является одним из правовых институтов хозяйственного законодательства Украины. Отношения относительно аренды государственного имущества регулируются, в первую очередь, Законом Украины "Об аренде государственного имущества", особенность которого заключается в том, что он регулирует две группы отношений:

- организационные отношения, связанные с передачей в аренду имущества государственных предприятий, их структурного подразделений;

- имущественные отношения между арендодателями и арендаторами относительно хозяйственного использования государственного имущества.

Отмечен закон, невзирая на его название, имеет универсальный характер, поскольку его положениями (если другое не предусмотрено законодательством и договором аренды) может регулироваться аренда имущества других форм собственности (частной и коллективной).

Большое значение для регуляции арендных отношений имеют и другие акты законодательства Украины: Гражданский кодекс (Глава 25 "Имущественный наем"); Декреты Кабинета министров Украины от 29 декабря 1992 г. № 17-92 "О заключении договоров аренды помещений предприятиями и организациями торговли, общественного питания и сферы услуг", от января 1993 г. № 5-93 "О благоустройстве использования административных домов и не жилищных помещений, которые находятся в государственной властности"2, от 20 мая 1993 г. № 57-93 "О приватизации целостных имущественных комплексов государственных предприятий и их структурного подразделений, сданных в аренду"3; постановление Кабинета министров Украины от 10 августа 1995 г. № 629 "Об утверждении Методики оценки стоимости объектов аренды, Порядку выкупа арендатором оборотных материальных средств и Порядка предоставления в кредит арендатору средств и ценных бумаг" и ряд других нормативных актов. (Закон "Об аренде государственного имущества" определяет, которое именно имущество может быть объектом аренды.

В первую очередь объектами аренды по этим законам есть целостные имущественные комплексы государственных предприятий, их структурного подразделений (филиалов, цехов, участков). Закон (п.1 ст.4) под целостным имущественным комплексом понимает хозяйственный объект с завершенным циклом производства продукции (работ, услуг), с предоставленной ему государством земельным участком, на котором он размещен, автономными инженерными коммуникациями, системой энергоснабжения.

Поскольку имущество предприятия, кроме основных фондов, составляют также оборотное средства и другие ценности, законодательством установлен специальный порядок передачи их арендатору. Да, денежное средства и ценные бумаги с учетом дебиторской и кредиторской задолженности арендодатель предоставляет арендатору на условиях кредита за ставкой рефинансирования Национального банка Украины. Предоставление арендатору в кредит средств и ценных бумаг осуществляется на основании кредитного договора, который заключается одновременно с договором аренды. Срок предоставления кредита не должен превышать срока действия договора аренды. В случае расторжения кредитного договора, окончание срока его действия или прекращения договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю предоставлены ему средства и ценные бумаги.

Другие оборотные материальные средства (то есть не денежное средства и не ценные бумаги) выкупаются арендатором согласно с договором продажи купли, которая заключается одновременно с договором аренды. Плата за приобретенные оборотные материальные средства вносится арендатором на протяжении 30 календарных дней с момента заключения договора. Созданному членами трудового коллектива хозяйственному обществу арендодатель может продать оборотные материальные средства в кредит, при условии оплаты им не менее как 30 процентов их стоимости. При этом срок оплаты оборотных материальных средств не должен превышать одного года из даты заключение договора продажи купли. Размеры дежурных взносов и сроки их уплаты определяются в договоре продажи купли.

Объектами аренды за Законом "Об аренде государственного имущества" могут также быть недвижимое имущество (зданию, построй, помещение) и другое отдельное индивидуально определено имущество (машины, оборудование и другие учетные единицы основных средств, невещественные активы, малоценные и быстро снашиваемые предметы, производственные запасы, незавершенное строительство, готовая продукция, незавершенное капитальное строительство и другие ценности, которые выделяются в самостоятельный объект аренды).

Вместе с тем не могут быть объектами аренды целостные имущественные комплексы государственных предприятий, их структурного подразделений (филиалов, цехов, участков), которые осуществляют деятельность, предусмотренную частью первой статье 4 Закону Украины "О предпринимательстве". Это деятельность, связанная с изготовлением и реализацией наркотических средств, военного оружия и боеприпасов к ней, взрывчатого веществ, охраной объектов государственной собственности, а также проведения ломбардных операций.

Законодательными актами Украины может быть дополнено перечень государственных предприятий, имущественные комплексы которых не могут быть объектами аренды. Да, согласно с Декретом Кабинета министров Украины от 31 декабря 1992 г. № 26-92 "О перечне имущественных комплексов государственных предприятий, организаций, их структурного подразделений основного производства, приватизация или передача в аренду не каких допускается"1 не допускается, в частности, передача в аренду радиотелевизионных передаточных центров и объектов, которые составляют общегосударственную систему связи; магистральных линий электропередачи, магистральных трубопроводов; магистральных железной дорог, автомобильных путей государственного значения, метрополитенов; гидро и атомных электростанций; противорадиационных сооружений и тому подобное. Декретом также установлено, что передача в аренду имущественных комплексов или отделенного имущества, которые обеспечивают деятельность Верховной Рады Украины, Президента Украины, Кабинету министров Украины может осуществляться только с разрешения отмеченных органов.

#

# Стороны в договоре аренды

Арендодателями (то есть органами и организациями, что .передают имущество в аренду) являюсь:

- Фонд государственного имущества Украины, его региональные отделения и представительства - относительно целостных имущественных комплексов предприятий, их структурного подразделений и недвижимого имущества, что является общегосударственной собственностью

- органы, уполномоченные Верховной Радой Автономной Республики Крым и местными советами народных депутатов управлять имуществом - относительно имущества, которое находится соответственно у собственности Автономной Республики Крым или в коммунальной собственности;

- государственные предприятия - относительно отдельного индивидуально определенного шина, а с разрешения отмеченных выше арендодателей - также относительно целостных имущественных комплексов, их структурного подразделений (филиалов, цехов, участков) и недвижимого имущества.

Арендаторами (то есть юридическим или физическим лицами, которым имущество передается в аренду) по закону "Об аренде государственного имущества" могут быть хозяйственные общества, созданные членами трудового коллектива государственного предприятия, его структурного подразделения, другие юридическое лица и граждане Украины, физические и юридическое лица иностранных государств, международные организации и лица без гражданства.

При этом физическое лицо, которое желает заключить договор аренды государственного имущества, к его заключению обязана зарегистрироваться как субъект предпринимательской деятельности.

Особенностью действующего Закона Украины "Об аренде государственного имущества" есть то, что он не предусматривает создание организации арендаторов как будущего арендодателя. Отныне после принятия решения об аренде целостного имущественного комплекса члены трудового коллектива государственного предприятия, его структурного подразделения учреждают в соответствии с действующим законодательством хозяйственное общество.

Решение трудового коллектива об аренде целостного имущественного комплекса считается принятым, если за него проголосовало больше половины членов трудового коллектива.

До регистрации в установленном порядке хозяйственного общества каждый член трудового коллектива государственного предприятия или его структурного подразделения, целостный имущественный комплекс которого передается в аренду, имеет право вступить у отмечено хозяйственное общество на основании личного заявления.

Создано членами трудового коллектива хозяйственное общество имеет подавляющее перед другими физическими и юридическим лицами право на заключение договора аренды имущества того государственного предприятия, структурного подразделения, где создано это общество.

#

# Порядок заключения договора аренды

Закон Украины "Об аренде государственного имущества" достаточно детально регламентирует процедуру заключения договора аренды государственного имущества.

Физические и юридическое лица, которых желают заключить договор аренды имущества государственных предприятий, направляют заявление, проект договора аренды, а также другие документы согласно с перечнем, что определяется Фондом государственного имущества Украины, соответствующему арендодателю.

В случае аренды целостного имущественного комплекса арендодатель в пятидневный срок после даты регистрации полученного заявления, посылает копии проекта договора и других материалов к органу, уполномоченного управлять соответствующим государственным имуществом для дачи выводов относительно возможности аренды и условий договора аренды.

В тех случаях, если:

- предприятие, его структурное подразделение, относительно целостного имущественного комплекса, которого поступило заявление об аренде, или инициатор заключения договора аренды согласно с законодательством занимают монопольное положение на рынке;

- в результате заключения договора аренды предприниматель или группа предпринимателей могут занять монопольное положение на рынке;

- суммарная стоимость активов или суммарный объем реализации товаров (работ, услуг), которые принадлежат объекту аренды и инициатору заключения к говору аренды, превышают показатели, определенные законодательством, - копии проекта договора аренды и других полученных документов арендодатель посылает также к органу Антимонопольного комитета Украины.

Орган уполномочен управлять соответствующим государственным имуществом, орган Антимонопольного комитета Украины рассматривают посланные арендодателем копии документов и на протяжении пятнадцати дней посылают арендодателю выводы относительно возможности аренды и условий договора аренды. В случае неполучения арендодателем выводов у установлен срок заключения договора аренды считается с отмеченными органами согласованным.

Арендодатель на протяжении пяти дней по окончании срока согласования условий договора аренды дает согласие или отказывает в заключении договора аренды государственного имущества и сообщает об этом заявителю и органу, уполномоченный управлять имуществом, и орган Антимонопольного комитета Украины.

Более простым является порядок заключения договора аренды неподвижного и другого отдельного индивидуально определенного имущества. Заявление об аренде этого имущества не требует согласования с органом, уполномоченным управлять государственным имуществом и органом Антимонопольного комитета Украины, потому в таких случаях арендодатель должен на протяжении пятнадцати дней после даты регистрации заявления даты согласие или отказать в заключении договора аренды и сообщить об этом заявителю.

Закон "Об аренде государственного имущества" содержит приблизительный перечень оснований отказа у передачи в аренду объектов. Это, в частности:

- принятие решения компетентным органом о приватизации этих объектов;

- включение объекта к перечню предприятий, которые требуют привлечения иностранных инвестиций согласно решению Кабинету министров Украины или местных органов власти;

- отсутствие согласия органа Антимонопольного комитета Украины на аренду;

- отсутствие согласия органа, уполномоченного управлять соответствующим имуществом, на выделение структурного подразделения;

- другие основания, предусмотренные законами и постановлениями Верховной Рады Украины.

Дающее приоритетное право на заключение договора аренды созданному трудовым коллективом государственного предприятия хозяйственному обществу, законодательством предусмотрено, что заключение договора аренды с другими физическими и юридическим лицами возможно лишь при условии отсутствия заявления хозяйственного общества на протяжении двадцати дней со дня направления им сообщение о намерении арендовать целостный имущественный комплекс предприятия, структурного подразделения.

В случае отказа в заключении договора аренды, я также неполучения ответа у установлен срок, заинтересованные лица имеют право обратиться за защитой сверх интересов к суду или арбитражному суду

#

# Условия договора аренды

Предоставляя важного значения содержания договора аренды государственного имущества, законодатель специально определил существенные условия договора, то есть те, что имеют юридическое значение, то есть влияют на формирование и суть правоотношений, которые возникают из данного договора. Значение определения существенных условий заключается в том, что в случае не достижения сторонами договоренности хотя бы по одному из существенных условий договора такой договор не считается заключенным.

В соответствии со статьей 10 Закона "Об аренде государственного имущества" существенными условиями договора аренды есть:

- объект аренды (состав, и стоимость имущества с учетом ее индексации). Оценка объекта аренды осуществляется за Методикой оценки стоимости объектов аренды, утвержденным постановлением Кабинета министров Украины от. 10 августа 1995 г. № 629. Отмеченная Методика предусматривает особенности оценки стоимости целостного имущественной комплексу (при этом обязательным является проведение полной инвентаризации в соответствии с Положением об инвентаризации имущества государственных предприятий, которые приватизируются, а также имущества государственных предприятий и организаций, которое передастся в аренду, утвержденного постановлением Кабинета министров Украины от 2 марта 1993 г. № 158); оценки стоимости зданий, сооружений, помещений, которая проводится экспертным путем в соответствии с Порядком проведения экспертной оценки при передаче в аренду государственного имущества, что утверждается Фондом государственного имущества Украины, и оценки стоимости другого отдельного индивидуально определенного имущества, которая проводится с учетом требований раздела IV Методики оценки стоимости объектов приватизации, утвержденной постановлением Кабинета министров Украины от 18 января 1995 г. № 362;

- срок, на который заключается договор аренды, определяется по согласованию сторон.

В случае отсутствия заявления: одной из сторон о прекращении или изменении договора по завершении его срока он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены договором. По окончании срока договора аренды арендатор, который должным образом выполнял свои обязанности, имеет подавляющий правый, при прочих равных условиях, на продолжение договора аренды на новый срок;

- арендная плата с учетом ее индексации является платежом, который вносит арендатор арендодателю независимо от следствий хозяйственной деятельности, но не более пяти процентов от стоимости арендованного имущества. Методика расчета, предельные размеры и порядок использования арендной платы определяются Кабинетом министров Украины. Сроки внесения арендной платы определяются в договоре.

Арендная плата устанавливается, как правило, в денежной форме. В зависимости от специфики производственной деятельности арендатора арендная плата при согласии сторон может устанавливаться в натуральной или денежно-натуральной форме.

Размер арендной платы может быть изменено по согласованию сторон, а также по требованию одной из сторон в случае изменения цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Украины.

Арендатор имеет право требовать соответствующего уменьшения арендной платы, если из независимых от него обстоятельств изменились условия ведения хозяйства, предусмотренные договором, или существенно ухудшилось состояние объекта аренды.

Порядок использования амортизационных отчислений" Амортизационные отчисления на арендованное имущество остаются в распоряжении арендатора и используются на возобновление арендованных основных фондов.

Право собственности на имущество, приобретенное арендатором за счет амортизационных отчислений, принадлежит владельцу арендованного имущества, если другое не предусмотрено договором аренды.

Возобновление арендованного имущества и условия его возвращения. В случае расторжения договора аренды, окончание срока его действия и отказа от его продолжения или банкротства арендатора он обязан вернуть арендодателю объект аренды на условиях, отмеченных в договоре аренды. Если арендатор допустил ухудшение состояния арендованного имущества или его гибель, он должен возместить арендодателю убытки, если не доведет, что ухудшение или гибель имущества произошли не по его вине.

Арендатор вправе оставить за собой проведены им улучшения арендованного имущества, осуществленные за счет собственных средств, если они могут быть отделенные от имущества без причинения ему вреда.

Если арендатор за счет собственных средств осуществил при согласии арендодателя улучшения арендованного имущества, которые невозможно отделить от имущества без причинения ему вреда, арендодатель обязан компенсировать ему отмечены средства, если другое не определенно договором аренды.

Стоимость улучшений арендованного имущества, сделанных арендатором без согласия арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежит.

Выполнение обязательств по договору аренды должно осуществляться в соответствии с общими требованиями, установленными Гражданским кодексом относительно выполнения договоров.

Арендодатель обязан

- передать объект аренды арендатору в сроки и на условиях, определенных в договоре аренды. В случае нарушения этого обязательства арендатор имеет право требовать от арендодателя передачи объекта и возмещения ущерба, нанесенного задержанием передачи, или отказаться от договора и требовать возмещение ущерба, нанесенного ему невыполнением договора аренды;

- осуществлять за свой счет капитальный ремонт сданного в аренду имущества, если другое не предусмотрено законом или договором.

По договору аренды арендатора может быть обязано, использовать объект аренды по целевому назначению в соответствии с профилем производственной деятельности предприятия, имущество которого передано в аренду, и производить продукцию в объемах, необходимых для удовлетворения потребностей региона. Арендатор также обязан:

- использовать и хранить арендовано имущество в соответствии с условиями договора, предотвращать его повреждение, порчу;

- вносить арендную плату своевременно и в полном объеме.

Договором аренды могут быть установленные и другие обязанности сторон:

- ответственность сторон за невыполнение обязанностей по договору аренды, в том числе за изменение или расторжение договора в одностороннем порядке, установленная законодательными актами Украины, а также конкретными заключенными договорами аренды;

- страхование арендатором взятого им в аренду имущества осуществляется в соответствии с законодательством Украины о страховании.

При согласии сторон в договоре аренды могут быть предусмотренные и другие условия.

Условия договора аренды являются действующими на весь срок действия договора и в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, которые ухудшают положение арендатора.

#

# Прекращение договора аренды

Статья 26 Закону Украины "Об аренде государственного имущества" содержит норму, согласно с которой односторонний отказ от договора аренды не допускается.

Вместе с тем законом установлен исчерпывающий перечень оснований прекращения договора аренды. Такими основаниями закон признает:

- окончание срока, на который было заключено договор аренды;

- приватизацию объекта аренды арендатором (при участии арендатора). В случае перехода права собственности на арендовано имущество к другим лицам договор аренды хранит действие для нового владельца;

- банкротство арендатора;

- гибель объекта аренды.

Договор аренды может быть разорвано по согласованию сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть досрочно разорвано по решению суда, арбитражного суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств и из других оснований, предусмотренных законодательными актами Украины.

Да, в соответствии со статьей 269 Гражданского кодекса досрочное расторжение договора по требованию нанимателя путем предъявления иска в суде, арбитражном суде возможно в тех случаях, если наниматель:

1) пользуется имуществом не в соответствии с договором или назначением имущества;

2) умышленно или из неосторожности ухудшает состояние имущества;

3) не внес платы на протяжении трех месяцев из дня окончания срока платежа;

4) не сделает капитального ремонта в тех случаях, когда за законом или по договору капитальный ремонт лежит на обязанности нанимателя.

Досрочное расторжение договора по требованию нанимателя (ст 270 Гражданского кодекса) возможно путем предъявления иска в суд, арбитражный суд:

1) если наниматель не делает капитального ремонта, что лежит к его обязанности;

2) если имущество в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для пользования.

Согласно с Декретом Кабинета министров Украины от 11 января 1993 г. № 5-93 "О благоустройстве использования административных домов и не жилищных помещений, которые находятся в государственной собственности" договори найму (аренды) с пользователями домов и помещений, что есть в государственной собственности и принадлежат предприятиям, учреждениям и организациям на праве полного хозяйственного ведения или оперативного управления, считаются разорванными с момента принятия Кабинетом министров Украины решения о размещении в них центральных государственных органов, дипломатических представительств и консульств иностранных государств

#

# Проблемы правовой регуляции лизинговых операций в Украине

Лизинг как одна из прогрессивных форм обеспечения товаропроизводителей средствами производства, есть сравнительно новым видом предпринимательской деятельности для нашей хозяйственной системы. Как одна из разновидностей аренды, лизинговые операции на Западе начали интенсивно развиваться в период после второй мировой войны (США, Европа, Япония).

Сегодня они стали неотъемлемой частью экономики в большинстве промышленно развитых стран и стран, которые развиваются. Операцией этот Закон понимает хозяйственную операцию субъекта предпринимательской деятельности (арендодателя), что предусматривает передачу права пользования материальными ценностями другому субъекту предпринимательской деятельности (арендатору) на платной основе и на определен срок. При этом объектом арендных отношений являются материальные ценности, которые входят в состав основных средств (фондов), кроме тех первичная стоимость, которых полностью погашается на протяжении одного производственного цикла.

В мировой практике понятием лизинга охватываются многообразные соглашения, начиная от простого предоставления оборудование для использования на протяжении непродолжительного времени (1-2 лет) до установления сложного комплекса длительных взаимоотношений (финансовых, организационно-технических, экономических, правовых и тому подобное).

Все лизинговые операции можно разделить на два принципиально отличные виды: лизинг с неполной окупаемостью (ЛНО) и лизинг с полной окупаемостью (ЛПО).

К ЛНО относятся все соглашения, в которых расходы арендодателя, связанные с приобретением имущества, что сдается в аренду, не возмещаются полностью на протяжении так называемого начального срока аренды. Этот вид лизинга характеризуется тем что:

- арендодатель не рассчитывает амортизировать все расходы за счет поступлений от одного арендатора;

- сроки действия договора не охватывают срока фактического сноса имущества;

- риск порчи или потери имущества несет в основном арендодатель;

- по окончанию срока действия договора имущество, как правило, возвращается арендодателю, который потом продает его или сдает в аренду другому арендатору;

- ставки арендной платы при ЛНО выше, чем при ЛПО. В иностранной литературе лизинг с неполной окупаемостью обычно называется оперативным лизингом.

В отличие от него лизинг с полной окупаемостью называется финансовым лизингом (иногда употребляется срок "инвестиционный лизинг" Подавляющую количественных лизинговых соглашений в мировой и хозяйственной деятельности составляет именно эта форма аренды, которую иногда рассматривают как равноценную с предоставлением арендатору долгосрочного кредита.

В операциях финансового лизинга на начальных стадиях принимают участие три субъекта:

- производитель или продавец оборудования, которого заключив соглашение продажи купли или поставки, теряет право собственности (право полного хозяйственного ведения) на отмечено оборудование;

- арендодатель (лизинговая компания), который заключает договор продажи (поставки) купли с производителем и становится владельцем оборудования;

- арендатор, который получает имущество у владения и пользования и осуществляет арендные платежи

Это традиционная и самая распространенная с точки зрения техники ее проведения лизинговая операция, которая полностью финансируется арендодателем и потому называется прямой лизинговой операцией (прямым лизингом). Вместе с тем в коммерческой практике используется непрямой лизинг, при котором к кругу субъектов, которые принимают участие в такой операции, привлекается банк, что финансирует соглашение. С учетом экономической ситуации в Украине можно было бы предложить две схемы осуществления непрямых лизинговых операций. За первой банк предоставляет лизинговой компании кредит на приобретение оборудования под залог этого оборудования, а лизинговая компания, сдав оборудование в аренду, платит банку кредит и проценты за пользование им за счет полученной от арендатора арендной платы. За второй схемой банк сам покупает оборудование (становится его владельцем), с помощью лизинговой компании сдает его в аренду и получает арендные платежи. Роль лизинговой компании сводится к обслуживанию этой операции. При этом возможно заключение договора о совместимой деятельности между банком и лизинговой компанией.

Среди многочисленных видов лизинга, известных коммерческой практике можно выделить лизинговые операции, которые осуществляются без участия банка и лизинговой компании Арендодателем имущества, что передается по лизингу, есть сам товаропроизводитель Особенностью такого вида лизинга, которая отличает его от предусмотренной п. 5 ст.24 Закона "О предприятиях в Украине" поставки в кредит с уплатой покупателем процентов за пользование этим кредитом, есть то, что право собственности (право полного хозяйственного ведения) на оборудование в случае двустороннего лизинга остается за арендодателем товаропроизводителя, тогда как при поставке продукции в кредит право собственности (право полного хозяйственного ведения) переходит к покупателю по правилу статьи 128 Гражданского кодекса.

Понятно, что этот фактор является определяющим при избрании наиболее целесообразной формы передачи имущества товаропроизводителем предприятия. Прибавим, что Закон "О предприятиях в Украине" (п.5 ст.10) закрепляет право предприятия сдавать в аренду надлежащие ему дома, построй, оборудование, транспортное средства, инвентарь, сырье и другие материальные ценности. Пункт 2 ст.22 этого же Закона не ограничивает перечня соглашений, на основе которых предприятие осуществляет реализацию своей продукции

Определенный интерес с точки зрения перспектив применения в хозяйственной практике Украины составляет так называемый поворотный лизинг. В случае возникновения потребности в денежном средствах (например, для возвращения полученного для приобретения оборудования кредита и процентов по ему) предприятие-владелец оборудования может продать его лизинговой компании с тем, чтобы потом взять это оборудование в аренду. Как правило, предметом такого вида лизинга является оборудование, что определенное время эксплуатировалось.

Видом лизинга, способным удовлетворить как предприятия - арендаторов, так и лизинговые компании, представляется компенсационный лизинг. При этом виде лизинга арендатор поставляет арендодателю часть продукции, что производится на арендованном оборудовании. Замена арендных платежей - денежной.

Имущество, что передается в аренду, может использоваться арендатором для осуществления как предпринимательской (производство продукции, выполнение работ, предоставление услуг, занятие торговлей), так и другой (удовлетворение лечебно - оздоровительных, просветительских, культурно-спортивных потребностей и тому подобное) деятельности

Законодательство об аренде является одним из правовых институтов хозяйственного законодательства Украины. Отношения относительно аренды государственного имущества регулируются, в первую очередь, Законом Украины "Об аренде государственного имущества", особенность которого заключается в том, что он регулирует две группы отношений:

- организационные отношения, связанные с передачей в аренду имущества государственных предприятий, их структурного подразделений;

- имущественные отношения между арендодателями и арендаторами относительно хозяйственного использования государственного имущества.

Отмечен закон, невзирая на его название, имеет универсальный характер, поскольку его положениями (если другое не предусмотрено законодательством и договором аренды) может регулироваться аренда имущества других форм собственности (частной и коллективной).

Большое значение для регуляции арендных отношений имеют и другие акты законодательства Украины: Гражданский кодекс (Глава 25 "Имущественный наем"); Декреты Кабинета министров Украины от 29 декабря 1992 г. № 17-92 "О заключении договоров аренды помещений предприятиями и организациями торговли, общественного питания и сферы услуг", от января 1993 г. № 5-93 "О благоустройстве использования административных домов и не жилищных помещений, которые находятся в государственной собственности"2; от 20 мая 1993 г. № 57-93 "О приватизации целостных имущественных комплексов государственных предприятий и их структурного подразделений, сданных в аренду"3; постановление Кабинета министров Украины от 10 августа 1995 г. № 629 "Об утверждении Методики оценки стоимости объектов аренды, Порядку выкупа арендатором оборотных материальных средств и Порядка предоставления в кредит арендатору средств и ценных бумаг" и ряд других нормативных актов. (Закон "Об аренде государственного имущества" определяет, которое именно имущество может быть объектом аренды.

В первую очередь объектами аренды по этим законом есть целостные имущественные комплексы государственных предприятий, их структурного подразделений (филиалов, цехов, участков). Закон (п.1 ст.4) под целостным имущественным комплексом понимает хозяйственный объект с завершенным циклом производства продукции (работ, услуг), с предоставленной ему государством земельным участком, на котором он размещен, автономными инженерными коммуникациями, системой энергоснабжения.

Поскольку имущество предприятия, кроме основных фондов, составляют также оборотное средства и другие ценности, законодательством установлен специальный порядок передачи их арендатору. Да, денежное средства и ценные бумаги с учетом дебиторской и кредиторской задолженности арендодатель предоставляет арендатору на условиях кредита за ставкой рефинансирования Национального банка Украины. Предоставление арендатору в кредит средств и ценных бумаг осуществляется на основании кредитного договора, который заключается одновременно с договором аренды. Срок предоставления кредита не должен превышать срока действия договора аренды. В случае расторжения кредитного договора, окончание срока его действия или прекращения договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю предоставлены ему средства и ценные бумаги.

Другие оборотные материальные средства (то есть не денежное средства и не ценные бумаги) выкупаются арендатором согласно с договором продажи купли, которая заключается одновременно с договором аренды. Плата за приобретенные оборотные материальные средства вносится арендатором на протяжении 30 календарных дней с момента заключения договора. Созданному членами трудового коллектива хозяйственному обществу арендодатель может продать оборотные материальные средства в кредит, при условии оплаты им не менее как 30 процентов их стоимости. При этом срок оплаты оборотных материальных средств не должен превышать одного года из даты заключение договора продажи купли. Размеры дежурных взносов и сроки их уплаты определяются в договоре продажи купли.

Объектами аренды за Законом "Об аренде государственного имущества" могут также быть недвижимое имущество (зданию, построй, помещение) и другое отдельное индивидуально определено имущество.