

**Чи може бути розірвано договір оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності, з ініціативи Орендодавця у випадку, якщо Орендар (аптечний заклад) відмовляється сплачувати орендну плату в розмірі, який у процесі дії договору відкориговано органом місцевого самоврядування з урахуванням її індексації, а також у випадку, коли Орендар відмовляється сплачувати орендну плату у строк, встановлений органом місцевого самоврядування (до 25 числа поточного місяця), коли, згідно з умовами договору оренди, встановлено інший строк для сплати орендної плати (до 10 числа поточного місяця)?**

Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства (ч. 1 ст. 628 Цивільного кодексу України, далі — ЦК України). Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, які визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Зміна істотних умов договору може відбуватись виключно за взаємною згодою сторін договору (ч. 1 ст. 651 ЦК України).

Однією з істотних умов договору оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності, є орендна плата з урахуванням її індексації (ч. 1 ст. 10 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” від 10.04.1992). Вказане законодавче положення є одним з яскравих прикладів визначення законодавцем умов договору істотними. Отже, враховуючи специфіку форми власності, у якій перебуває нерухоме майно, передане в користування за договором оренди, істотною умовою такого договору виступатиме орендна плата, розмір якої відкориговано шляхом індексації самими органами місцевого самоврядування (Орендодавцем) та про що у письмовій формі повідомляється Орендар. У такому випадку згоди Орендаря на коригування розміру орендної плати шляхом індексації не потрібно, а зазначені дії Орендодавця жодним чином не можна розглядати як зміну розміру орендної плати в односторонньому порядку. Коригування розміру орендної плати через її індексацію певною мірою можна вважати об'єктивним фактом, обов'язкове настання якого породжує настання відповідних обставин.

Окрім цього, слід керуватися прямою вказівкою, передбаченою ч. 3 ст. 762 ЦК України, яка стосується можливості встановлення договором або законом правила про індексацію розміру орендної плати за користування майном. Тобто, з одного боку, сторони можуть погодитись і передбачити у договорі оренди положення про те, що розмір орендної плати підлягає індексації за відповідний період, про розрахунок якої Орендодавець повідомляє Орендаря у письмовій формі. Однак з іншого, — навіть у випадку, якщо сторони не включили таке положення до договору, діятиме аналогічне положення Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.

Саме тому, виходячи із викладених міркувань, органи місцевого самоврядування при розробці Положення про оренду майна територіальної

громади (об'єктів комунальної форми власності), в останньому зазначають про те, що не є зміною розміру орендної плати її коригування на індекс інфляції згідно з Методикою розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади. Таке положення актів органів місцевого самоврядування повною мірою узгоджуються з вищезгаданими положеннями ЦК України та спеціалізованого закону, який застосовується до правовідносин, що розглядаються. Тому виконання сторонами договору оренди зазначених зобов'язань відбувається таким чином: Орендодавець (орган місцевого самоврядування) періодично визначає коригований розмір орендної плати згідно із затвердженою Методикою розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади, про що повідомляє Орендаря (аптечний заклад) у письмовій формі, а Орендар зобов'язується сплачувати визначений на такій основі розмір орендної плати як такий, що повністю узгоджується з умовами укладеного договору та не вважається зміною розміру орендної плати згідно з ЦК України та Законом України "Про оренду державного та комунального майна". З цього випливає, що відмова Орендаря сплачувати орендну плату за користування нерухомим майном, яке перебуває у комунальній власності, в розмірі, відкоригованому Орендодавцем шляхом індексації, слід розглядати як неналежне виконання зобов'язань його як сторони договору. А відтак, на вимогу однієї із сторін, договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому ст. 188 ГК України.

Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (ст. 651 ЦК України). Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Невнесення Орендарем орендної плати у розмірі, визначеному з урахуванням її індексації, порушує законні права та інтереси Орендодавця, що полягає у недоотриманні ним повної суми орендної плати за користування об'єктом оренди, що перебуває у комунальній власності. З урахуванням цього, таке порушення слід вважати істотним. А тому це є правовою підставою для розірвання Договору з ініціативи Орендодавця.

Відповідно до ч. 3 ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", строки внесення орендної плати встановлюються у договорі. Тому якщо в договорі оренди нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності, зазначено, що Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату до 10 числа поточного місяця, то Орендодавець (орган місцевого самоврядування) не має права упродовж дії договору вимагати від іншої сторони сплати орендної плати в інший, ніж передбачено договором, термін, адже одностороння зміна умов договору не допускається. Орендодавець має право звернутися до Орендаря з пропозицією змінити встановлений договором оренди строк внесення орендної плати. Однак у разі відмови Орендаря від прийняття такої пропозиції зазначений спір вирішуватиметься у порядку, встановленому договором або чинним законодавством України.