



УДК 347.453

ORCID id <https://orcid.org/0000-0003-3094-2923>**Мусієнко Володимир Володимирович,**

кандидат юридичних наук, доцент,

завідувач кафедри цивільного права

юридичного факультету

Інституту управління та технологій

Державного університету інфраструктури та

технологій,

м. Київ, Україна

ПРАВОВИЙ СТАТУС СУБ'ЄКТІВ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

Анотація. В статті на основі аналізу Цивільного та Господарського кодексів, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», розглянуто актуальні аспекти договору оренди державного та комунального майна. Розглянуто особливості цього одного з найстаріших договорів суспільства. Обумовлено основні тенденції удосконалення орендних правовідносин.

Основою визначення правового статусу суб'єктів договору є аналіз прав та обов'язків як орендодавця так і орендаря. Тому, спираючись на вищезазначені акти чинного законодавства, слід визначити роль кожної із сторін в орендних правовідносинах. В статті обумовлюються як основні права та обов'язки так і спеціальні. В першу чергу це стосується істотних умов договору таких, як об'єкт, орендна плата, строки оренди та сплати орендної плати.

Особливу увагу приділено обов'язкам сторін, так як вони відіграють особливу увагу в стабільності цивільних правовідносин. Також в роботі приділено увагу питанням суборенди, тому в Законі зазначено, що суборенда можлива лише за умов згоди орендодавця, якщо це не вказано в договорі.

Також в статті знайдено місце питанням приватизації та лізингу, при умовах що зазначені в чинному законодавстві.

В статті приділено увагу об'єктам оренди та набуттю права власності на виготовлену продукцію.

Особливістю договорів оренди, державного та комунального майна є те, що розмір орендної плати визначається не за згодою сторін, а на підставі законодавчо – встановленої Методики, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 р. № 786, де зазначається послідовність розрахунку.

Ключові слова: відповідальність, оренда, неустойка, пеня, втрата завдатку, боржник, кредитор.

Summary. In the article based on the analysis of the Civil and Commercial Codes, the Law Of Ukraine "On lease of state and communal property", topical

aspects of the lease agreement of state and communal property are considered. Features of this is one of the oldest contracts of a society are considered. The basic tendencies of improvement of lease legal relations are conditioned.

The basis for determining the legal status of the parties to the contract is the analysis of rights and responsibilities of both the landlord and the tenant. Therefore, based on the above acts of current legislation, it is necessary to determine the role of each of the parties in the lease. The article stipulates both basic rights and responsibilities and special ones. First of all the essential terms of the contract, such as the object, the rent, the terms of the lease and the payment of the rent.

Particular attention is paid to the responsibilities of the parties, as they play special attention in the stability of civil relations. This paper also pays attention to the issue of sublease, so the Law states that sublease is possible only with the consent of the landlord, unless otherwise specified in the contract.

Also in the article found a place for privatization and leasing, when conditions specified in the current legislation.

The article focuses on the objects of lease and acquisition of ownership of manufactured products.

The peculiarity of lease agreements, state and communal property is that the amount of rent is determined not by agreement of the parties, but on the basis of legislatively established Methodology, approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine dated October 4, 1995 № 786, which indicates the sequence of calculation.

Keywords: liability, rent, forfeit, penalty, loss of deposit, debtor, creditor.

Договір майнового найму (оренди) є одним із найстаріших видів договорів, які відомі суспільству. Він обумовлює найбільш типові відносини з переходу майна в тимчасове платне користування. Тому не дивно, що цей вид цивільного договору, а також такий його різновид, як договір оренди державного та комунального майна, був предметом досліджень багатьох відомих вчених цивілістів, зокрема Д.В.Бобрової, М.І.Брагінського, В.В.Вітнянського, С.М.Братуся, О.В.Дзери, Н.С.Кузнецової, В.В.Луця, В.С.Гопанчука та інші.

Закон України „Про оренду державного та комунального майна” чітко не виділяє окремі статті, які б визначали перелік прав та обов’язків сторін, цього договору, за виключенням однієї статті 18, яка регулює основні обов’язки орендаря. Зі змісту Закону України „Про оренду державного та комунального майна” можна виділити наступні права орендодавця:

- на отримання та розпорядження амортизаційними відрахуваннями на орендоване нерухоме та інше індивідуально визначене майно, якщо на його балансі знаходиться це майно (абзац 2 ч. 3 ст. 23 Закону);
- на отримання від орендаря орендної плати (ч.І ст.19 Закону);
- на стягнення заборгованості по орендній платі у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса (ч.б ст. 19 Закону);
- вимагати зміни орендної плати у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках передбачених законодавством (ст. 21);
- на відшкодування збитків, у випадку погіршення стану орендованого майна або його загибелі (ч.І ст.27).

ЦК України здебільшого закріплює права орендодавця, пов'язані з припиненням договору. Так, статтею 782 ЦК України встановлене право наймодавця відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Відповідно до ст. 783 ЦК України, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо: 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Особливість договору оренду державного та комунального майна полягає в тому, що орендодавцями виступають не власники майна. В зв'язку з цим Закон України “Про оренду державного та комунального майна” також встановлює права власника цього майна:

- на збереження права власності на орендоване майно (ст. 23 Закону);
- на майно, яке придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, якщо інше не передбачено договором (ст. 23 Закону).

Аналізуючи норми Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, можна виділити наступні обов'язки орендодавця:

- передавати об'єкт оренди у строки та на умовах встановлених у договорі (ст.13 ч.1);
- відшкодувати орендарю кошти, які він витратив на поліпшення орендованого майна у випадку, коли їх не можна відокремити від майна без заподіяння шкоди, якщо інше не встановлено договором оренди (ч.2 ст. 27).

Як бачимо, перший обов'язок орендодавця характерний не тільки для оренди державного та комунального майна. Відповідно до ст. 765 ЦК України наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму. Але ЦК встановлює додаткові умови такої передачі. Так, ст. 767 передбачає, що наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. На наш погляд, така вимога повинна бути закріплена у Законі “Про оренду державного та комунального майна”. Пункт 7.1 Типового договору оренди встановлює додаткову вимогу щодо оформлення передачі майна, а саме передачі за актом приймання - передачі.

Частина друга статті 27 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” передбачає обов'язок орендодавця відшкодувати орендарю кошти, які він витратив на поліпшення орендованого майна у випадку, коли їх не можна відокремити від майна без заподіяння шкоди, якщо інше не встановлено договором. В п. 7.5. Типового договору оренди зазначається, що у судовому порядку орендодавець може бути звільнений від обов'язку відшкодувати орендарю вартість невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, якщо доведе, що витрати орендаря на ці поліпшення підвищують вартість орендованого майна. На наш погляд, така вимога суперечить Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, оскільки закон не ставить умови щодо можливості звільнення від обов'язку орендаря, в залежності

від підвищення вартості.

Окрема група обов'язків орендодавця передбачається в Типовому договорі оренди. До них відносяться наступні обов'язки: не вчиняти дій, які б перешкоджали орендарю користуватися орендованим майном підприємства на умовах Типового договору (п. 7.2); у випадку реорганізації орендаря до припинення чинності Типового договору, переукласти цей договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати орендарем (п. 7.3). Не можна не вказати на спірність положення, відносно укладення договору, в зв'язку реорганізацією. При реорганізації юридичної особи виникає правонаступництво, тому за загальним правилом реорганізація орендаря не є підставою для припинення договору оренди (найму) і тому договір оренди зберігає свою дію у відношенні правонаступників орендаря. У зв'язку з цим вважаємо, що немає потреби переукладати договір оренди державного та комунального майна у випадку реорганізації орендаря.

Слід зазначити, що ЦК України передбачає ряд обов'язків наймодавця, не передбачених Законом України „Про оренду державного та комунального майна” для орендодавця. До них відносяться наступні обов'язки: попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею (ч. 2 ст. 767 ЦК України);

- при укладенні договору найму повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм (ч. 2 ст. 769 ЦК України). При чому ЦК України встановлює спеціальні правові наслідки невиконання наймодавцем цього обов'язку. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач набуває права вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

- провадити капітальний ремонт речі, переданої у найм, за свій рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк (ч.2 ст. 776 ЦК України). В той же час, як і в попередньому випадку ЦК України окремо встановлює наслідки невиконання наймодавцем цього обов'язку. Так, відповідно до ч.3 ст. 776 ЦК України встановлюється, якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Як бачимо, Закон України „Про оренду державного та комунального майна” не встановлює цілий ряд важливих обов'язків, встановлених ЦК України для наймодавця, що, на нашу думку, є неправильним. Тому, ми пропонуємо закріпити ці обов'язки і в Законі України „Про оренду державного та комунального майна”.

З Закону України „Про оренду державного та комунального майна” можна

виділити наступні права орендаря. Перш за все, орендар має право вимагати передачі об'єкта оренди у строки та на умовах, встановлених у договорі (ч. 3 ст.13 Закону). Це право орендаря кореспондується з обов'язком орендодавця передати об'єкт оренди в строк та на умовах, визначених договором оренди.

Орендар має переважне право на продовження договору оренди на новий термін у випадку, коли він належним чином виконував свої обов'язки (ст. 17). ЦК України також передбачив переважне право наймача після закінчення договору найму. Відповідно до ст. 777 ЦК України, наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. При чому, ця стаття встановлює наступний порядок реалізації цього права. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк. Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору - переважне право наймача на укладення договору припиняється.

Право вимагати зміни орендної плати у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках передбачених законодавством, встановлене ст. 21 Закону „Про оренду державного та комунального майна” має не лише орендодавець, а і орендар.

Однак ст. 21 Закону „Про оренду державного та комунального майна” окрім цього права закріплює і безпосередньо право орендаря вимагати зменшення орендної плати, якщо з незалежних від нього обставин змінилися умови господарювання, передбачені договором або істотно погіршився стан об'єкта оренди. Це ж право закріплюється і в ЦК України. Відповідно до ч. 4 ст. 762 ЦК України встановлене право наймача вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

Відповідно до Закону України „Про оренду державного та комунального майна” орендар має право передати в суборенду нерухоме майно та інше індивідуально визначене майно, якщо інше не передбачено договором оренди (ч. 2 ст. 22 Закону). По іншому вирішує це питання ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України встановлюється, що передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, Законом України „Про оренду державного та комунального майна” встановлене спеціальне правило, по відношенню до ЦК України, щодо передання нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна в суборенду без згоди орендодавця, якщо інше не передбачено договором.

Однією з цілей оренди державного майна була його приватизація. Тому, перша редакція Закону «Про оренду майна державного підприємства», а саме ст. 28 передбачала, що орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо це передбачено договором, відповідно до законодавства України. Організація орендарів (орендар) має право на укладення договору оренди з викупом орендованого майна не пізніше трьох років з дня укладення (приведення у

відповідність з цим Законом) договору оренди, якщо орендоване майно не віднесено до об'єктів, приватизацію яких заборонено законодавчими актами України та, якщо це не суперечить Державній програмі приватизації. Таке переважне право на викуп майна тривало не довго.

Таким чином, особливістю договорів оренди державного та комунального майна є те, що розмір орендної плати визначається не за згодою сторін, а на підставі законодавчо встановлених методик.

Так, Методика розрахунку і порядку використання плати за оренду державного та комунального майна була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786. Відповідно до п. 4 цієї Методики орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

Список використаних джерел:

1. Закону України „Про оренду державного та комунального майна” <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20>
2. Урядовий кур'єр. - 1996. -№ 10-11 від 18.01.1996 р.
3. Зобов'язальне право. Теорія і практика. Навчальний посібник / За ред. проф.О.В.Дзери. - К.: Юрінком Інтер, 1998. - С.107.
4. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НЮАУ. - Харків, 2000. - 20 с.