

УДК 347.453

ORCID ID 0000-0003-3094-2923

DOI <https://doi.org/10.32703/2663-6352/2020-2-7-3-8>



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

ПРАВОВІ ТА ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА: ІНОЗЕМНИЙ ТА НАЦІОНАЛЬНИЙ ДОСВІД

Анотація. В роботі досліджуються історичні аспекти договору оренди (найму) його ознаки та особливості в договірній сфері так і в сфері регулювання суспільних правовідносин, що стосуються різних галузей права. Досліджується термінологічні розбіжності понять найм, оренда, прокат. Проводиться аналіз законодавства в питаннях оренди державного та комунального майна України, Грузії, Німеччини, Латвії тощо.

Ключові слова: договір оренди, державне та комунальне майно, зобов'язання, цивільні правовідносини, наймач майна.

Annotation. Aspects of the lease agreement have been of interest to society since ancient times. This agreement with its features and peculiarities occupies an important place both in the contractual sphere and in the regulation of public relations relating to various branches of law. In addition, it should be noted that the lease relationship has developed significantly and further improved with the adoption of the Civil Code of Ukraine in 2003 and a number of regulations in the field of civil law.

Leading people were engaged in the development of this issue at different times scientists - civilians such as V.Ya. Bondar, V.V. Vitryansky, E.A. Sukhanov, O.O. Ioffe, I.M. Kucherenko, O.V. Dzera and others.

It should be noted that a significant number of provisions in the legislation of the above countries are at least identical in terms of definition. In addition, the rules of the Criminal Code of Ukraine on rent, with a few exceptions, apply to the rental agreement. Given the fact that the Civil code of Ukraine contains a significant amount stories, it should be noted that the concept of a lease in Soviet times were not applied.

In general, analyzing the scientific comments of well-known scientists - civilians is possible conclude that considering the content of the lease, almost all of them conclude that the lease is a binding relationship with the elements of property law, in particular the absolute protection against violation of its rights to leased property by

third parties, to maintain the lease during the transition ownership rights to leased property to another person, to transfer property to sublease.

The article discusses the aspects of lease relations from the point of view an integrated approach, namely, it is necessary to analyze the contents of these relations from the beginning of their origin, periods of development and improvement. In this regard, it is necessary to begin to consider the lease of state and municipal property on the basis of existing legislation.

In addition, the article provides a comparative analysis of legislation, regulating rental relations in pre-Soviet, Soviet and modern periods. It should be noted that not only the wording but also the content of these relations were significant differences.

The article also pays attention to the comparative analysis of the legal regulation of lease relations in the field of state and communal property. In this aspect the experience of such countries as Germany, Greece, Belarus, the Russian Federation, Latvia is considered.

Key words: Civil Code of Ukraine, lease agreement, state and communal property, obligations, legal relations.

Постановка проблеми. Тривалий час поняття „оренда” в Україні застосовувалось лише в теорії цивільного права й в цивільному обороті, без закріплення та визначення цього поняття в законодавстві. Термін „оренда” походить від польського слова “агенсія”, в перекладі з латинської мови “агенсію” означає “здаю в найми, наймаю”. Взагалі під терміном оренда прийнято розуміти найм майна (житлових чи інших приміщень, землі тощо) з правом тимчасового користування ним за певну плату; плату за користування таким майном. [1]

У радянській і дорадянській юридичній літературі та законодавстві при визначенні відносин строкового та оплатного користування вживався переважно термін „найм”. Так, говорячи про договір найму майна, Д.І. Мейер вказував, що “цей договір має у нас і інші назви: наприклад, називається він „віддачею в утримання”, „віддачею в оброчне, орендне, кортомне утримання”, „орендою”, „прокатом”; нерідко говорять про „зняття якого-небудь майна”, наприклад, млина.” Всі ці назви вказують на один і той самий договір майнового найму, хоча між ними і є деяка різниця у застосуванні, хоча здебільшого, кожна назва надає договору особливого відтінку: так, орендою, кортомом називається звичайно найм землі, будинку, взагалі нерухомого майна, а прокатом - найм меблів, плаття, взагалі майна рухомого. [2] В матеріалах Редакційної комісії, яка підготувала проект Цивільного Уложення Російської імперії 1913 року, відмічалось, що в сучасних (авторам проекту - М.В.) законодавствах робиться розбіжність між наймом у власному значенні та орендою, яка вбачається головним чином в тому, що при наймі „...надається наймачу користуватись найнятим майном для власних потреб; оренда ж дає користування всіма „виробничими якостями” найнятого майна з привласненням наймачем отриманих плодів та доходів.”[3]

Аналіз останніх досліджень. Дослідженню проблем договору оренди (найму) було присвячено чимало наукових праць як вітчизняних, так і

зарубіжних правознавців зокрема: В.В. Бондар, В.В. Витрянський, Е.А. Суханов, О.С. Иоффе, І.М. Кучеренко, О.В. Дзера та інші.

Договори житлового найму, оренди, та прокату є різновидами договору майнового найму. Термінологічні розбіжності (найм, оренда, прокат) не змінюють юридичної природи договору. У всіх випадках ми маємо одні й ті ж самі відносини. Зміст договірних відносин (найму, оренди, прокату) полягає в наданні майна для тимчасового користування за винагороду. Тому норми Цивільного кодексу про майновий найм поширюються також на оренду та прокат, за винятком тих випадків, коли законодавцем встановлені спеціальні норми для того або іншого виду майнового найму.

Як зазначає В.В. Вітрянський, законодавство окремих держав (наприклад, ФРН та Швейцарії) розглядає договір оренди як різновид договору найму.[4] Так, відповідно до § 535 Німецького Цивільного Уложення визначається, що за договором найму наймодавець зобов'язується надати наймачу річ в тимчасове користування. Наймач зобов'язаний виплачувати наймодавцю обумовлену плату [5]. А § 581 Німецького Цивільного Уложення встановлюється, що за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди користування орендованим предметом та право споживання його плодів, якщо останні можуть бути віднесені до доходу, який отримується при належному веденні господарства. Орендар зобов'язаний вносити орендодавцю обумовлену орендну плату. До оренди, за винятком оренди землі, відповідно застосовуються приписи про найм, якщо з §§ 582-584 не впливає інше. Якщо проаналізувати Німецьке Цивільне Уложення з питань встановлення особливих правил регулювання договору оренди, то можна помітити, що здебільшого ці особливості пов'язані з особливостями майна, яке передається в оренду (§§582, 583,584). Основні особливості договору оренди пов'язані з розірванням договору. Так, згідно з § 584а орендар не має права на розірвання договору у разі, коли орендодавець не дав згоди на передачу майна в піднайм, орендодавець не має права розірвати договір у випадку смерті наймача або переведенні наймача на нове місце роботи.

Такий підхід застосовується й в цивільному законодавстві Грузії. Так, відповідно до ст. 531 Цивільного кодексу Грузії [6], за договором найму майна наймодавець зобов'язаний передати в користування наймачу річ на певний час. Наймач зобов'язаний платити наймодавцю встановлену плату за найм, а за ст. 581 Цивільного кодексу Грузії за договором оренди орендодавець зобов'язаний передати орендарю певне майно у тимчасове користування та забезпечити протягом строку оренди можливість отримання плодів, якщо вони надійшли у вигляді доходу, який є результатом правильного ведення господарства. При цьому орендар зобов'язаний сплатити орендодавцю обумовлену орендну плату. Орендна плата може бути визначена як у грошах, так і в натурі. Сторони можуть погодитись і про інші засоби визначення орендної плати. До договору оренди застосовуються правила договору найму, якщо статтями кодексу, які регламентують відносини оренди не визначено інше.

Таким чином, як бачимо, німецьке та грузинське законодавства вбачають принципову різницю в договорах оренди та найму саме в можливості отримувати та споживати з орендованого майна доходи.

Цей же принцип застосовується й в цивільному законодавстві Латвійської республіки. Так, в ст. 2112 Цивільного кодексу Латвійської республіки встановлюється, що орендою або наймом є такий договір, за яким одна сторона надає або обіцяє іншій за відому плату за найм або орендну плату користування якою-небудь річчю [7] Договір, за яким надається або обіцяється користування плодоносною річчю для збору плодів з неї, є орендою, а будь-який інший договір, який передбачає користування - наймом.

Цивільний кодекс Республіки Беларусь ототожнює поняття оренди та майнового найму, не виділяючи такого договору як договір найму, і називаючи всі відносини, пов'язані з платним строковим користуванням майном, орендою. Так, відповідно до ст. 577 ЦК Республіки Беларусь встановлюється, що за договором оренди (майнового найму) орендодавець (наймодавець) зобов'язується надати орендарю (наймачу) майно за плату в тимчасове володіння та користування або тимчасове користування. Плоди, продукція та доходи, отримані орендарем в результаті використання орендованого майна відповідно до договору, є його власністю. [8]

ЦК УРСР не виділяє окремо поняття оренди. Стаття 256 ЦК УРСР встановлює, що за договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату. В новому ЦК України підхід до цього питання принципово не змінився, однак ЦК України вже прямо вказує на тотожність понять найм та оренда [9]. Так, згідно з ч. 1 ст. 759 ЦК України встановлюється, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

За радянських часів поняття оренда не застосовувалось в законодавстві. Вперше термін оренда був запроваджений в Указі Президії Верховної Ради СРСР „Про оренду та орендні відносини” від 7 квітня 1989 року [9]. Відповідно до п. 1 цього Указу встановлювалось, що в оренду, тобто в строкове та оплатне користування, можуть передаватись: земля, інші природні об'єкти; майно державного, кооперативного або іншого громадського підприємства (організації), структурної одиниці об'єднання як сукупності їх основних фондів, оборотних коштів, інших матеріальних цінностей та фінансових ресурсів; майно цехів, відділень, дільниць, ферм, бригад, інших внутрішніх підрозділів державних, кооперативних та інших громадських підприємств (організацій); окремі будинки, господарські будівлі, споруди, сільськогосподарська техніка, устаткування, транспортні засоби, робоча і продуктивна худоба та інші матеріальні цінності.

Таким чином, під терміном „оренда” розумілось строкове та оплатне господарське користування. Отже майно в оренду могло передаватись виключно для здійснення господарської діяльності.

7 квітня 1989 року відповідно до Указу Президента Верховної Ради СРСР „Про оренду та орендні відносини в СРСР” була прийнята Постанова Ради Міністрів СРСР „Про економічні та організаційні основи орендних відносин в СРСР” [10] якою було затверджене Положення про економічні та організаційні основи орендних відносин в СРСР. Назване Положення передбачало здійснення таких видів оренди: оренда майна державного підприємства (організації);

внутрішньогосподарська оренда (орендний підряд); сімейна або індивідуальна оренда в сільськогосподарському виробництві та інших галузях народного господарства. Слід зазначити, що ці види оренди, виділені положенням, відповідали тим групам майна, які визначив Указ Президії Верховної ради СРСР від 7 квітня 1989 року „Про оренду та орендні відносини в СРСР”. Так, відповідно при оренді майна держаного підприємства (організації) в оренду передавалось майно державного, кооперативного або іншого громадського підприємства (організації), структурної одиниці об’єднання, як сукупності їх основних фондів, оборотних коштів, інших матеріальних цінностей та фінансових ресурсів. При внутрішньогосподарській оренді орендарю передавалось майно цехів, відділень, дільниць, ферм, бригад, інших внутрішніх підрозділів державних, кооперативних та інших громадських підприємств (організацій). При сімейній або індивідуальній оренді в сільськогосподарському виробництві та інших галузях народного господарства передавались в оренду земля, інші природні ресурси, окремі будинки, господарські прибудови, споруди, сільськогосподарська техніка, обладнання, транспортні засоби, робоча та продуктивна худоба та інші матеріальні цінності.

У подальшому закріплення відносин оренди на законодавчому рівні відбулось з прийняттям Закону СРСР „Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду” 23 листопада 1989 року [11]. Відповідно до ст. 1 Основ встановлювалося, що Оренда являє собою засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об’єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності. Як бачимо, в Основах встановлювалось, що оренда допускається не лише при здійсненні господарської діяльності, а і при здійсненні іншої діяльності.

Вперше поняття „оренди” в законах України було закріплене в прийнятому 10 квітня 1992 року Законі України „Про оренду майна у державних підприємств та організацій” (в подальшому Закон України „Про оренду державного та комунального майна”), відповідно до статті 2 якого, оренда визначалася, як засноване на договорі строкове платне володіння і користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. 23 грудня 1997 року до цієї статті були внесені зміни, і оренда була визначена як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Таким чином з визначення оренди було виключене слово „володіння”. [8]

Право володіння в юридичній літературі визначається як закріплена у відповідних нормах права можливість фактичного володіння річчю: фізичного або господарського. Титульне (законне) володіння передусім належить власнику майна, проте як елемент інших майнових прав воно може належати також іншим особам, наймачу, комісіонеру. [12]

Література:

1. Словник іншомовних слів / Под ред. Мельничук О.С. - К.: Головна редакція УРЕ, 1985. - С.606.
2. Мейер Д.И. Русское гражданское право. - М.: СТАТУТ, 2000. - С.615.
3. Гражданское Уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной Комиссии по составлению Гражданского Уложения / Под ред. Тюртюмова И.М. - Т. 2. -СПб., 1910.-С.398.
4. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: СТАТУТ, 2001. - С. 7.
5. Германское право. Ч. I. - М.: Международныш центр финансово-экономического развития, 1996. - 552 С.
6. Гражданский кодекс Грузин. Отв. ред. Бигвава З.К. - С.Пб.: «Пресс», 2002. - С.331-332.
7. Гражданский кодекс Латвийской Республики. Отв. ред. Лившиц Н.З. - С.Пб.: «Пресс», 2001. - С.689.
8. Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про оренду державного майна” // ВВР. - 1998. - № 18. - Ст.88.
9. ЦК України // Голос України. - 2003. - 12 березня. - № 45-46. - С.5-28; Голос України. - 2003. - 13 березня. - № 47-48. - С.5, 6-13, 20-27.
10. Постановление Совета Министров СССР от 7 апреля 1989 г. «Об экономических и организационных основньх арендньх отношений в СССР» // Кооперация и аренда. Сборник документов и материалов. - М.: Политиздат, 1989. - С.364-377.
11. Основы гражданского законодательства Союза ССР и Союзних республик. - ВВС СССР,- 1961.-№50.-Ст.525.
12. Цивільне право. Загальна частина / За ред. професорів Підпригори О.А., Бобрової Д.В. - К.: ВЕНТУРІ, 1995. - С.215-216.