

М. В. МОРОЗ,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права № 2

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

О. В. МОРОЗ,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу

Харківського національного університету внутрішніх справ

ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

У статті досліджено порядок укладення договору оренди майна державного підприємства, а саме проаналізовано дві стадії укладення договору – оферту та акцепт. Визначаються такі характерні ознаки оферти, як те, що пропозиція укласти договір повинна містити вказівку на всі істотні умови майбутнього договору та адресується конкретній особі. Вказується, що акцепт набуває юридичну силу тільки у тому випадку, коли він є повний і безумовний.

Ключові слова: договір оренди, майно державних підприємств, оферта, акцепт, укладення договору.

Постановка проблеми. В даний час багато осіб займаються підприємницькою діяльністю. Проте не завжди у фізичних та недержавних юридичних осіб є фінансова можливість придбати той чи інший об'єкт державної власності, який не достатньо ефективно використовується державою. Оренда майна державних підприємств і є шляхом вирішення даної проблеми. Цей правовий інструмент використовується з метою задоволення недержавного виробника в засобах виробництва та підвищує ефективність використання даного майна. При укладанні договору оренди майна державних підприємств виникає ряд питань, які нам необхідно дослідити.

Ціль даної роботи — дослідження порядку укладення договору оренди майна державного підприємства, а саме аналіз двох стадій укладення договору – оферти та акцепту. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити наступні **завдання**: 1) навести перелік стадій укладення договору оренди майна державних підприємств; 2) провести правовий аналіз оферти, як пропозиції укладення договору оренди майна державних підприємств; 3) дослідити таку стадію укладення договору оренди майна державних підприємств, як акцепт – прийняття пропозиції про укладення договору.

Об'єктом даного дослідження є система відносин, закріплена сукупністю правових норм, що регулює порядок укладення договору оренди майна державного підприємства.

Предметом дослідження являється система правових актів, які регулюють відносини, що виникають при оренді майна державних підприємств.

Аналіз останніх досліджень. Проблеми майнового найму та оренди вивчали І.В. Спасібо, О.С. Ліпецкер, Є.Н. Стешенко, С.Б. Пугінський, Т.О. Потапенкова та інші учені. Але проблематика порядку укладення договору оренди майна державного підприємства слабо висвітлена, є достатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

Виклад основного матеріалу. Договір оренди є угодою, для досягнення якої необхідне волевиявлення кожної із сторін та їхній збіг. Процес укладення цивільно-правових договорів складається із двох стадій: оферти – пропозиції укласти договір і акцепту – прийняття пропозиції про укладання договору.

Згідно ч.1 ст.7 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], ініціатива щодо оренди майна може надходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до статті 6 цього Закону (зокрема, від господарчих товариств, створених членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інших юридичних осіб і громадян України, фізичних та юридичних осіб іноземних держав, міжнародних організацій та осіб без громадянства). Пропозиція може

надходити від орендодавців, зазначених у ст.5 цього Закону (зокрема, від Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв; від державних підприємств із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами; від підприємств, установ та організацій).

Безумовною є та обставина, що законодавець не випадково визначив оферту, що надходить від орендарів ініціативою, а оферту, що надходить від орендодавців – пропозицією. Хоча суть цих явищ однакова, вона полягає у пропозиції укласти договір оренди, однак процес виявлення ініціативи й пропозиції носить різний характер.

Змістом ініціативи щодо оренди державного майна, що надходить від фізичних і юридичних осіб, що бажають укласти договір оренди, є сукупність дій, зазначених у ч.1 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]. Зазначеною нормою, зокрема, передбачається, що фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи, згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві.

За загальним правилом, пропозиція укласти договір визнається офертою, якщо вона, по-перше, містить вказівку на всі істотні умови майбутнього договору та, по-друге, адресується конкретній особі.

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що 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 [2]).

У якості істотних умов договору оренди Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1] у ст.10 зазначені наступні умови: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації;

порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

У якості істотних умов у текст проекту договору фізичні і юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, можуть включати й інші умови, якщо вважають, що досягнення згоди по них необхідно. Так, наприклад, зазначені особи можуть включити у розділ істотних умов проекту договору оренди положення про поширення режиму спільної часткової власності на об'єкт оренди у тому випадку, якщо вартість зроблених ним за згодою орендодавця поліпшень перевищить певну суму і т.д.

Другою вимогою, якій повинна відповідати оферта, є звернення із пропозицією укласти договір до конкретної особи. Ця ж вимога до оферти з боку фізичних і юридичних осіб, що бажають укласти договір оренди, установлюється в ч. 1 ст. 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], де визначено, що вищевказані особи адресують свою пропозицію до відповідного орендодавця, зазначеного у ст. 5 цього Закону. Остання, установлює участь в орендних відносинах визначених у ній суб'єктів, залежно від характеристики об'єкту оренди, а по відношенню до цілісних майнових комплексів і нерухомого майна ще й залежно від їхнього місця розташування. Там же говориться, що орендодавцями щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, можуть виступати підприємства, установи та організації. Звідси випливає висновок, що пропозиція повинна бути спрямоване саме тому підприємству, установі та організації, яким це майно належить на праві повного господарського відання. Якщо ж фізичні і юридичні особи бажають

укласти договір оренди, предметом якого виступає або цілісний майновий комплекс підприємства, або його структурного підрозділу або нерухоме майно, адресатом оферти є Фонд державного майна України, його регіональні відділення й представництва, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам.

Щодо звернення із пропозицією про оренду державного майна до регіональних відділень і представництвом Фонду державного майна, необхідно відзначити, що оферта до подібних суб'єктів направляється з приводу укладання договору оренди щодо об'єктів, що перебувають на території їх дії, яка визначається межами адміністративно-територіальної одиниці того або іншого рівня. Це значить, що орендодавцем те або інше регіональне відділення або представництво може виступати тільки відносно тих об'єктів, які розташовані на території їх дії.

У Законі проводиться лінія про переважне право господарського товариства, створеного членами трудового колективу, у статутному (складеному) капіталі якого частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, перед іншими суб'єктами на укладання договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство (п.4 ст.8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]). Зазначеним Законом не тільки проголошується це право, але й створюються умови для його реалізації.

Чинним законодавством про оренду державного майна врегульоване у повному обсязі питання про вимоги, яким повинна відповідати ініціатива щодо оренди державного майна й порядок її реалізації.

У меншій мірі Законом урегульоване питання про пропозицію, яка може надходити від орендодавця із приводу оферти. За загальним правилом, пропозиція, що надходить від оферента (і орендодавці не є виключенням) повинна містити всі істотні умови майбутнього договору. У цьому плані характер пропозиції орендодавця не відрізняється від ініціативи, що надходить від орендаря.

Говорячи про другу вимогу – адресованості конкретній особі, необхідно сказати, що орендодавець може направляти свої пропозиції адресно – конкретному суб'єктові підприємницької діяльності. Однак, можлива ситуація, коли орендодавець дає об'яву в засобах масової інформації про здачу в оренду державного майна за допомогою проведення конкурсу. У цьому випадку мова вже буде йти про публічну оферту [3, с.394].

Щодо можливості публічної оферти тривалий період у цивілістиці велася дискусія. Одна з точок зору зводилася до того, що оферта повинна бути завжди адресована конкретній особі й не може бути “кинута в юрбу”. Одним із прихильників цієї позиції була, наприклад, Р. О. Халфина. На її думку “пропозиція не може розглядатися як оферта, оскільки тут ще не встановлено один з істотних елементів договору – його сторона” [4, с. 207].

У зв'язку з розвитком засобів масової інформації, обумовленим технічним прогресом, більш життєздатною в нинішніх умовах виявилася друга позиція. Згідно з нею при деяких умовах офертою необхідно визнавати й пропозицію, адресовану до невизначеного кола осіб [5, с. 50; 6, с. 151-152].

Крім наведених ознак, ініціативи й пропозиції повинні бути зроблені в письмовій формі. Крім цього, оферта повинна передбачати час, протягом якого оферент, що зробив пропозицію зв'язаний нею. Завершуючи характеристику оферти необхідно сказати, що оферта вважається такою, що надійшла з моменту реєстрації орендодавцем документів, що надійшли. Це положення впливає із ч.2 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1].

Якщо оферта є першим етапом укладення договору, то існує також друга стадія укладення договору – акцепт, який виражається у виявленні згоди на укладення договору. Процедура дачі акцепту викладена в ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1].

Пристаючи до характеристики виявлення акцепту в орендних відносинах, слід зауважити, що акцепту передують складний процес узгодження його можливості з відповідними органами, в якому дії орендодавця «ставляться законодавцем в залежність від того, яке саме окреме індивідуально визначене майно державного підприємства передається в оренду в якості її об'єкту» [7, с.32]. Дане узгодження фактично є отриманням дозволу на укладення договору оренди і носить адміністративний характер.

Орендар надає орендодавцеві заяву про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств. За умови відсутності заборони на передачу майна в оренду, орендодавець на протязі п'яти днів після дати реєстрації заяви, надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном.

У ряді випадків, передбачених ч.2 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], орендодавець зобов'язаний також направляти копії вищезгаданих документів в орган Антимонопольного комітету України. Це необхідно у випадках, коли орендар або вже займає, або в результаті здійснення відповідних дій має реальну можливість зайняти монопольне становище на ринку.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1] визначений термін, впродовж якого орган уповноважений управляти відповідним майном, що знаходиться в державній власності, розглядають подані їм копії документів і направляють орендодавцеві висновок (дозвіл або відмову) про можливість оренди і умови договору оренди. Цей термін складає п'ятнадцять днів з моменту надходження відповідних документів до вказаних суб'єктів. Законом також встановлюється, що у випадку якщо орендодавець

не отримав у встановлений строк дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим. Тобто, відсутність висновків від відповідних органів розглядається Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1], як їх згода на укладення договору оренди.

У зв'язку з цим виникає питання, як бути у тому разі, якщо, наприклад, орган Антимонопольного комітету України не надіслав свого висновку, а орендар в результаті укладення договору оренди зайняв монопольне положення на ринку певного товару, або посилив таке.

На нашу думку, в цьому випадку договір оренди не може бути визнаний недійсним, оскільки, попри те, що отримання орендодавцем від відповідних органів дозволу на укладення договору оренди носить характер адміністративний, воно все ж викликає певною мірою наслідки цивільно-правового характеру. Тому й неотримання від відповідних органів дозволу на укладення договору оренди можна розцінювати, як мовчання, яке в цивільному праві розглядається, як знак згоди. Ця позиція обумовлена не лише загальними основами цивільного законодавства, але і Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [1], який, як ми вже говорили, вказує на те, що в цьому випадку укладення договору оренди вважається з цими органами погодженими.

Після закінчення терміну узгодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном і органом Антимонопольного комітету України, орендодавець впродовж п'яти днів дає згоду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. У разі, якщо орендодавцем дана згода на укладення договору оренди, його необхідно розглядати як другу стадію укладення договору (акцепт). Безумовно, подібна згода повинна бути виражена у письмовому вигляді.

Відповідно ч.4 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], орендодавець на протязі п'яти днів після

погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном та органом Антимонопольного комітету України, а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника. На протязі 10 робочих днів після розміщення оголошення в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах, орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

За результатами вивчення попиту на об'єкт оренди, на протязі трьох робочих днів після закінчення строку прийняття заяв, орендодавець ухвалює рішення. Конкурс на право оренди не проводиться, якщо подано лише одну заяву. У такому випадку договір оренди укладається із заявником. При надходженні двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

При розгляді матеріалів про передачу в оренду нерухомого майна, Фонд державного майна України, його регіональні відділення враховують пропозиції центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування стосовно розміщення бюджетних установ.

Вважаємо, що при конкуренції публічних і приватних інтересів перевагу необхідно віддавати першим. Необхідно підкреслити, що йдеться тільки про установи, організації некомерційні, діяльність яких фінансується з бюджету. На державні ж підприємства, що бажають виступити орендарем відносно нерухомого майна, подібні переваги при укладенні договору оренди не поширюються, оскільки вони є комерційними юридичними особами, і фінансуються за рахунок доходів, отриманих від власної господарської діяльності [8, с.192].

Акцепт набуває юридичну силу тільки у тому випадку, якщо він повний, тобто виражає схвалення тому, що вказано в оферті, і безумовний, тобто не

містить ніяких додаткових умов. Відповідь на інших умовах, ніж ті, які, які містяться в оферті, не може бути акцептом. Ця відповідь є зустрічною офертою. Тому, у тому випадку, якщо орендодавець виражає акцепт, він може обмежитися лише письмовою згодою на укладення договору. Якщо ж орендодавець вважає, що укладення договору можливе на інших умовах, він повинен надати особі, що звернулася з ініціативою, свій проект договору оренди, вже погоджений з органом, уповноваженим управляти відповідним майном і Антимонопольним комітетом України, якщо це необхідно. Необхідно сказати, що ця оферта повинна містити вказівки на усі істотні умови договору оренди, у тому числі й ті, які заявник включив в проект договору в якості істотних, але які, проте, не включені в перелік істотних умов, наведений в ч.1 ст.10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]. На думку М.І. Брагінського, «відповідь на оферту, в якій виключена хоч б одна з істотних умов, не може розглядатися як зустрічна оферта. Така відповідь є відмовою від укладення запропонованого оферентом договору і запрошенням до укладення іншого договору» [9, с.162]. У тому випадку, якщо сторони не можуть дійти єдиної думки стосовно істотних умов договору оренди, вони мають право звернутися з позовом до суду, господарського суду. У цьому випадку, згідно ч.2 ст.12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1], договір оренди вважатиметься укладеним на умовах, вказаних у рішенні суду. Проте, на нашу думку, заявник може й відмовитися від укладення договору оренди взагалі, тобто залишити без відповіді або не прийняти оферту орендодавця.

Договір оренди майна державних підприємств є договором приєднання, оскільки чинне законодавство встановлює зміст більшості з істотних умов договору. При укладенні договору орендодавець керується крім усього іншого Типовим договором оренди державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України № 1774 від 23.08.2000 р. [10]. Згадане практично зводить «нанівець» можливість орендаря впливати на визначення істотних умов договору оренди.

Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору (ч.1 ст.12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]).

Висновки. Отже, дослідження порядку укладення договору оренди майна державних підприємств та його юридичне оформлення, має важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про оренду державного та комунального майна: Закон України в редакції Закону № 98/95-ВР від 14.03.95 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
2. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
3. Мороз О. В., Мороз М. В. Особливості оферти при укладенні договору оренди майна державного підприємства / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Форум права. – 2013. – № 2. – С.389-395.
4. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении / Р. О. Халфина. – М.: Юрид. лит., 1974. – 351 с.
5. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.
6. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М.: Юриздат, 1950. – 416 с.
7. Спасибо И. В. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / И. В. Спасибо, Е. В. Казаренко, В. Н. Стешенко. – Харьков : Консум, 1997. – 95 с.
8. Мороз М. В., Мороз О. В. Особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства / М. В. Мороз, О. В. Мороз // Форум права. – 2015. – № 4. – С.190-195.
9. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
10. Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження договорів оренди» : від 23.08.2000 р., № 1774 [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0930-00>.