

Предмет договору оренди майна державних підприємств

Предметом договору оренди може бути цілісний майновий комплекс державного підприємства, його структурного підрозділу.

Ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1] цілісний майновий комплекс визначений як господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

У визначенні вказаного об'єкту оренди законодавцем була зайнята вірна позиція, оскільки було вказано, що у такій якості може виступати тільки цілісний майновий комплекс, а не підприємство в цілому, як майновий комплекс. Із сенсу конструкції даної статті можна зробити висновок, що цілісний майновий комплекс в якості предмета договору оренди розглядається як сукупність основних засобів підприємства.

Визначення основних засобів наведено у Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [2]. До них відносяться матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів і послуг, надання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік).

Більш правильно було б вживати замість терміну «основні засоби» термін «основні фонди». На думку одних авторів ці поняття є тотожними [3, с.19]. Інші автори вважають, що слово «фонди» характеризує речовий склад певної групи закріпленого за підприємством майна, тоді, як слово «засоби» представляє грошове вираження фондів [4, с.177].

Вірно зазначав Ю.Х. Калмиков, вказуючи на той факт, що за своїм складом основні фонди підприємства не є однорідними [5, с. 97]. Їх можна підрозділити на наступні групи майна: а) будівлі і споруди; б) устаткування і транспортні засоби; в) інструменти, за деяким винятком. У силу своєї неоднорідності вони пов'язані один з одним, будучи технологічно пов'язаною і такою, що забезпечує виконання єдиного виробничого циклу, сукупність матеріально-речових цінностей. Цей виробничий цикл є завершеним, тобто таким, що охоплює увесь процес, пов'язаний із виготовленням продукції (проведенням робіт, надання послуг) від початку виготовлення до випуску готової продукції (проведення робіт, надання послуг).

У більшості випадків цілісний майновий комплекс пов'язаний із землею.

Відповідно до ст. ст. 7-12 Земельного кодексу України [6] державним підприємствам земельні ділянки надаються місцевими Радами для розміщення на ньому свого майна. Отже, земельна ділянка надається не цілісному майновому комплексу, як про це вказано у визначенні цілісного майнового комплексу, а державному підприємству. Більш правильно було б визначити цю частину поняття, як «розташований на спеціально відведеній для його розміщення земельній ділянці». По мірі прив'язаності до землі, цілісний майновий комплекс являється, як і будівля і споруда, нерухомим майном, характерною особливістю якого є нерозривний зв'язок із землею.

Володіння і користування подібними об'єктами припускає наявність у орендаря певних прав і відносно земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Вважається, що до орендаря переходить на строк оренди нерухомого майна право користування земельною ділянкою, на якій ця нерухомість розміщена.

Основні фонди беруть участь у процесі виробництва значний час, зберігаючи у цілому свою натуральну форму. При цьому оренда вказаних об'єктів, особливо довгострокова, має свою специфіку.

У процесі виробництва продукції і під впливом природних чинників окремі складові основних фондів зношуються, а також морально застарівають.

У обох вказаних випадках вони вибувають з експлуатації. Тому, для здійснення безперервного процесу виробництва, потрібне систематичне відновлення і заміна вибулих з експлуатації складових частин основних фондів. При відновленні відновлюються якості предмета договору оренди, втрачені ним за час оренди. Подібне відновлення основних фондів відбувається за рахунок амортизаційних відрахувань, які знаходяться у розпорядженні орендаря, проте, майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань, належить його власникові, тобто державі. Після припинення договору оренди орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах вказаних в договорі (ч. 1 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1]).

Отже, допускається можливість повернення іншого, в частині натурально-речового складу, предмета договору оренди.

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. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій : наказ Міністерства фінансів України від 30 листоп. 1999 р. № 291 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>.
3. Цицерман Ю. С. Правовой режим основных и оборотных средств государственного промышленного предприятия / Ю. С. Цицерман. – М. : Юрид. лит., 1967. – 151 с.
4. Корнеев С. М.. Право государственной социалистической собственности в СССР / С. М. Корнеев. – М. : Московский университет, 1964. – 268 с.
5. Калмыков Ю. Х. Хозяйственный расчет и гражданское право / Ю. Х. Калмыков. – Саратов : Приволж. Книжное изд-во, 1969. – 229 с.

6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.