УДК 347.453

Ольга Володимирівна Мороз,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Харківського національного університету внутрішніх справ

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ АКЦЕПТУ ПРИ УКЛАДЕННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Акцепт – друга стадія укладення договору, яка виражається у виявленні згоди на укладення договору. Процедура дачі акцепту викладена в ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [1].

Приступаючи до характеристики виявлення акцепту в орендних відносинах, слід зауважити, що акцепту передує 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» [2, 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 протягом 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 засадами 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 органи 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 протягом 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. Протягом 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, протягом 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 надходження 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 [3, 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» [4, 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.

Отже, дослідження акцепту при укладенні 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 від 14.03.95 № 98/95-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2269-12 (дата звернення: 14.04.2017).
2. Спасибо И. В. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества». Харьков: Консум, 1997. 95 с.
3. Мороз М. В., Мороз О. В. Особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства // Форум права. 2015. № 4. С.190-195.
4. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1997. 681с.