

**Мороз О.В.**

*доцент кафедри цивільного права та процесу*

*Харківського національного університету внутрішніх справ*

***Проблемні питання оферти при укладенні договору оренди майна  
державних підприємств***

Першою стадією укладення договору оренди майна державних підприємств є оферта, яка виражається у пропозиції укласти договір.

Згідно ч.1 ст.7 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», 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 міждержавних організацій в Україні Державного управління справами; від підприємств, установ та організацій).

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». 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.

У якості істотних умов договору оренди Законом України «Про оренду державного та комунального майна» 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. За згодою сторін в договорі можуть бути передбачені й інші умови.

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», 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.

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. 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. Крім наведених ознак, ініціативи й пропозиції повинні бути зроблені в письмовій формі. Оферта повинна передбачати час, протягом якого оферент, що зробив пропозицію зв'язаний нею. 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».