

УДК 347.453

М.В. МОРОЗ, канд. юрид. наук, доц., Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

О.В. МОРОЗ, канд. юрид. наук, доц., Харківський національний університет внутрішніх справ

ОСОБЛИВОСТІ АКЦЕПТУ ПРИ УКЛАДЕННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

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

Укладення договору оренди майна державних підприємств являє собою складний процес.

Проблематика укладення договору досить ретельно вивчалася науковцями. Дослідження в цій сфері провели О.С. Іоффе [1], І.Б. Новицький, Л.А. Лунц [2] та інші вчені. Але проблематика прийняття пропозиції укладення договору оренди майна державних підприємств слабо висвітлена, є актуальною та потребує подальшого вивчення, що і є метою нашого дослідження. Новизна полягає у тому, що в роботі вперше в Україні здійснено правовий аналіз акцепту, як стадії укладення договору оренди майна державного підприємства. Робиться висновок про те, що, зокрема і, особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства дозволяють кваліфікувати укладений договір, як договір приєднання.

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» [3].

Пристаючи до характеристики виявлення акцепту в орендних відносинах, слід зауважити, що акцепту передуює 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» [4, 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.

Стаття 1 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» [5] від 21.09.2006 року відносить до органів, уповноважених управляти державною власністю, Кабінет Міністрів України та уповноважених ним органів, інших суб'єктів, визначених цим Законом.

У ряді випадків, передбачених ч.2 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3], орендодавець зобов'язаний також направляти копії вищезгаданих документів в орган Антимонопольного комітету України. Такими є випадки, в яких:

- «підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;
- внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;
- сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення договору оренди, перевищують показники, встановлені законодавством» (ч.2 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3]).

Наведені вище в Законі випадки охоплюють ситуації, коли орендар або вже займає, або в результаті здійснення відповідних дій має реальну можливість зайняти монопольне становище на ринку. Згідно ст.12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» [6], під монопольним становищем слід розуміти становище суб'єкта господарювання, частка якого на ринку товару перевищує 35 відсотків, якщо він не доведе, що зазнає значної конкуренції.

Деталі порядку визначення монопольного становища закріплені у розпорядженні Антимонопольного комітету України від 03.03.2002 року № 49-р «Про затвердження Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку» [7].

Особливості першого випадку, коли потрібний висновок органу Антимонопольного комітету України про можливість оренди полягає в тому, що підприємство, його структурний підрозділ вже займають монопольне становище на ринку певного товару. В цьому випадку розширення обсягу

продукції, що випускається, за рахунок використання орендованого майна ще більше збільшить долю орендаря на ринку певного товару.

У другому випадку, можливість зайняття монопольного становища підприємця або групи підприємців в результаті укладення договору оренди носить характер припущення, тобто відповідні органи повинні провести детальний аналіз за визначенням можливості зайняття орендарем монопольного становища на ринку, в результаті укладення ним договору оренди.

У третьому випадку, уповноваженому органу необхідно порівняти сумарну вартість активів або сумарний об'єм реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди і ініціаторові укладення договору оренди з показниками, встановленими законодавством.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [3] 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» [3], 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» [3], 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» [3], 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.

Вищевказаний Закон України у ч.4 ст.9 визначає випадки, в яких укладення договору оренди здійснюється без укладення конкурсу:

- у випадку надходження заяви про оренду майна на строк не більше п'яти днів і без права продовження строку дії договору оренди;
- у випадку надходження заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв, релігійної організації, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги» [8], Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств

книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру);

– у випадку надання в оренду дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні нерухомого майна та іншого індивідуально визначеного майна державного підприємства для забезпечення їх функціонування;

– у випадку укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу для забезпечення проведення публічних заходів.

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. Тому, подібний відхід від конкурентних засад, за наявності декількох суб'єктів, що бажають укласти договір оренди, правомірний. 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.

Слід сказати, що акцепт з боку орендодавця в такій же мірі виражає його волю, як і пропозиція з боку орендаря. 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» [3]. 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» [3], 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.

Виходячи з вищесказаного, можна зробити висновок, що договір оренди майна державних підприємств є договором приєднання, оскільки чинне законодавство встановлює зміст більшості з істотних умов договору (визначення розміру орендної плати і оцінка об'єкту оренди робляться на основі відповідних Методик). 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. Усе це є ознаками договору приєднання, оскільки «зміст договору приєднання не є, по суті, результат вільного обговорення договору сторонами на початках рівності. Здійснюючи у своїй професійній діяльності велику кількість однорідних юридичних правочинів, одна із сторін, встановлює однакові умови цих правочинів і при укладенні кожної оборудки пропонує своїм численним контрагентам приєднається до цих умов, сказавши або «так», або «ні» [11, с.220].

У ч. 4 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначені випадки у яких орендодавець відмовляє в укладенні договору оренди:

- якщо прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку даних об'єктів;
- якщо відповідно до рішення Кабінету Міністрів України чи органів місцевого самоврядування, об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій;
- якщо орган Антимонопольного комітету України або орган, уповноважений управляти майном, не дають згоди на укладення договору оренди;
- якщо прийнято рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою.

Законом можуть бути передбачені й інші підстави для відмови заявникові в укладенні договору оренди.

Необхідно сказати, що відмова в укладенні договору оренди за вказаними вище підставами, є обов'язком, так як норма права, в якій сформульовані підстави для відмови в укладенні договору оренди, носить імперативний характер.

На нашу думку, це є правильно, оскільки, по-перше, укладений договір оренди може «відлякати» суб'єктів, які бажали би взяти участь в приватизації певного об'єкту, або ж ціна, за якою буде проданий об'єкт приватизації, буде набагато нижча тієї, за якою він був би реалізований, якби не було укладено договору оренди, оскільки у більшості випадків суб'єкти, що беруть участь в приватизації, хочуть якнайшвидше вилучати корисні властивості об'єкту приватизації шляхом включення його у виробничий цикл, а при укладеному договорі оренди це неможливо, оскільки він зберігає свою силу під час переходу права власності до іншої особи. Тому, якщо об'єкт вже включений в списки приватизації, передача його в оренду суперечила би Програмі приватизації.

По-друге, включення об'єкту в перелік підприємств, що вимагають залучення іноземних інвестицій, забезпечує можливість залучення іноземного капіталу на територію України, що вкрай важливо для розвитку економіки держави. Укладення договору оренди зробить у такому разі неможливим залучення цих коштів.

Третя і п'ята підстава для відмови були детально розглянуті вище.

Відносно четвертої основи, а саме, коли орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на укладення договору оренди, необхідно сказати, що подібна відмова має бути відповідним чином мотивована у висновку органів, уповноважених управляти відповідним майном.

Відповідно до ч.8 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3] заінтересовані особи мають право звернутися до суду у випадку відмови в укладенні договору оренди, а також неодержання відповіді у визначений строк. Якщо рішення суду буде на користь позивача, договір оренди вважатиметься укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду (ч.2 ст.12 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3]).

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» [3]).

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. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – 880 с.
2. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с.
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції Закону № 98/95-ВР від 14.03.95 р.) // ВВР України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
4. 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.
5. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» : від 21.09.2006 р., № 185–V // ВВР України. – 2006. – № 46. – Ст. 456.
6. Закон України «Про захист економічної конкуренції» : від 11.01.2001 р., № 2210–III // ВВР України. – 2001. – № 12. – Ст. 64.
7. Розпорядження Антимонопольного комітету України «Про затвердження Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку» : від 03.03.2002 р., № 49-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0317-02>.
8. Закон України «Про соціальні послуги» : від 19.06.2003 р., № 966–IV // ВВР України. – 2003. – № 45. – Ст. 358.
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>.
11. Жюлио де ла Морандьер Л. Гражданское право Франции. В 2-х т. Т.2 / Л. Жюлио де ла Морандьер. – Перевод с франц. Е. А. Флейшиц. – М. : Изд-во иностранной литературы, 1960. – 728 с.

Мороз М. В. Особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства / М. В. Мороз, О. В. Мороз // Форум права. – 2015. – № 4. – С. XX–XX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2015_4_XX.pdf

Досліджено другу стадію укладення договору оренди майна державного підприємства – акцепт, який виражається у прийнятті пропозиції на укладення договору. Визначено підстави узгодження укладення договору оренди майна державного підприємства з Антимонопольним комітетом України. Виконано аналіз підстав відмови в укладенні договору оренди майна державного підприємства орендодавцем.

Мороз Н.В., Мороз О.В. Особенности акцепта при заключении договора аренды имущества государственных предприятий

Исследовано вторую стадию заключения договора аренды имущества государственного предприятия – акцепт, который выражается в принятии предложения на заключение договора. Исследованы основания согласования заключения договора аренды имущества государственного предприятия с Антимонопольным комитетом Украины. Выполнен анализ оснований отказа в заключении договора аренды имущества государственного предприятия арендодателем.

Moroz M.V. Moroz O.V. Features of Acceptance While Concluding the Lease of Public Enterprise Property

The second stage of concluding the lease of public enterprise property, namely acceptance (expressed in accepting an offer to conclude a contract), is investigated. The grounds for coordination of concluding the lease of public enterprise property with the Antimonopoly Committee of Ukraine are determined. The reasons for refusal to conclude the lease of public enterprise property by the lessor are analyzed.