

**УДК 347.453**

**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

## ***ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА***

У статті визначено істотні умови договору оренди майна державного підприємства. Виконано аналіз цілісного майнового комплексу, як предмету договору оренди майна державних підприємств. Досліджено таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства, як орендну плату. Автори детально розглянули строк даного договору.

**Ключові слова:** істотні умови, договір оренди, майно державних підприємств.

**Постановка проблеми.** При становленні ринкової економіки на Україні відбувається складний процес переходу до товарно-грошових відносин. Дані відносини передбачають і багатоманітність форм власності на різні об'єкти, перш за все на засоби виробництва. У зв'язку з цим у державі відбувається процес приватизації державного майна. 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. Вона 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, пов'язаних із визначенням істотних умов даного договору.

**Ціль** даної роботи — загальне дослідження та аналіз істотних умов договору оренди майна державних підприємств. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити наступні **завдання**: 1) навести перелік істотних умов договору оренди майна державних підприємств; 2) провести правовий аналіз цілісного майнового комплексу, як предмету договору оренди майна державних

підприємств; 3) дослідити таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства, як орендну плату; 4) розглянути строк договору оренди майна державного підприємства.

**Об'єктом** даного дослідження є система відносин, закріплена сукупністю правових норм, що регулює істотні умов договору оренди майна державних підприємств. **Предметом** дослідження являється система правових актів, які регулюють відносини, що виникають при оренді майна державних підприємств.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблематика договірних правовідносин досліджувалася ученими-юристами у різних аспектах. Дослідження в цій сфері провели М.М. Агарков, С.С. Алексєєв, М.І. Брагінський, О.О. Красавчиков, О.С. Іоффе, Г.Ф. Шершеневич та ін. Проблеми майнового найму та оренди вивчали І.В. Спасібо, О.С. Ліпецкер, Є.В. Казаренко, Є.Н. Стешенко, М.Г. Проніна, С.Б. Пугінський, Т.О. Потапенкова, Ю.Г. Басін, Д.С. Левенсон та інші учені. Але проблематика істотних умов договору оренди майна державних підприємств слабо висвітлена, є достатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

**Виклад основного матеріалу.** Цивільний кодекс України до істотних умов договору відносить 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 України [1]).

Щодо істотних умов договору оренди державного та комунального майна, то вони визначені у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [2]. Так, стаття 10 вищезгаданого Закону до них відносить:

- 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.

Предметом договору оренди, у тому числі, може бути цілісний майновий комплекс державного підприємства, його структурного підрозділу [3, с.311].

Ч.1 ст.4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] 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.

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 [4]. 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».

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.

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. Правильніше було б визначити цю частину поняття, як «розташований на спеціально відведеній для його розміщення земельній ділянці».

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.

Необхідно відзначити, що наступною істотною умовою договору оренди майна державного підприємства є орендна плата.

Орендар зобов'язаний виплати орендну плату за використання орендованого майна тільки після передачі йому об'єкту оренди орендодавцем.

М.І. Бару зазначає, що «відступ від еквівалентності не порушує принципу оплатності» [7, с.37]. Цю ж позицію займає і М.І. Брагінський, відзначаючи, що «оплатність не означає і навіть не передбачає у вигляді загального правила неодмінно еквівалентного надання обох сторін» [8, с.314].

Як зазначалося нами раніше, це дозволяє зробити висновок, що оплатність при оренді майна державних підприємств не обов'язково повинна збігатися за обсягом з еквівалентністю надання, тобто вартість обмінюваних благ, не обов'язково має бути рівною [9].

Відповідно до ч.1 ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату, незалежно від наслідків господарської діяльності.

Орендна плата є частиною прибутку, яка може бути отримана орендарем від використання взятого ним в оренду майна. Орендар використовує майно державного підприємства для діяльності, як правило, підприємницької, яка пов'язана з певним ризиком. Він може не отримати прибуток, і навіть зазнати збитків. Але це не звільняє його від виконання обов'язку внесення орендної плати, оскільки вона вноситься в обов'язковому порядку.

В Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [2] зазначено, те що якщо орендар визначається на конкурсних засадах умовами конкурсу може бути передбачений більший розмір орендної плати, а також відсутність граничного рівня плати за оренду нерухомого і індивідуально визначеного майна. Орендна плата розраховується на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. №

786 [10]. У п.7 даної Методики встановлено її можливий найнижчий рівень: розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менш як 7 відсотки вартості орендованого майна.

Оскільки орендна плата, перш за все, покликана компенсувати втрати власника у зв'язку з позбавленням його можливості використовувати майно для своїх виробничих потреб, вилучати з нього корисні властивості, до її складу не включається плата за послуги, які згідно з договором оренди зобов'язується надати орендодавець, і витрати на утримання орендованого майна. Такі суми сплачуються орендарем окремо.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [2] встановлено три форми орендної плати: 1) грошову форму; 2) натуральну форму; 3) грошово-натуральну форму.

Орендна плата, як правило, вноситься орендарем у вигляді періодичних грошових платежів. За згодою сторін вона може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі. В тому випадку, якщо одна із сторін заперечує проти вказаних форм орендної плати, у господарського суду відсутні правові підстави для задоволення вимог іншої сторони про застосування таких форм орендної плати.

При натуральній формі у якості орендної плати орендар передає орендодавцеві вироблену ним продукцію, надає послуги, виконує яку-небудь необхідну роботу. Як вірно наголошується деякими авторами, загальним для всіх видів натуральної форми орендної плати є те, що кожен з них, маючи свою власну вартість, передбачає заздалегідь узгоджену сторонами грошову оцінку, яка служить еквівалентом передачі продукції, виконання робіт, надання послуг [11, с.59].

Недоліком натуральної форми орендної плати є той факт, що на практиці часто має місце штучне завищення вартості продукції, що надається як орендна плата, виконання робіт, надання послуг.

Отже, грошово-натуральна форма орендної плати є синтезом, розглянутих грошової і натуральної форм і тому, принципів особливостей не має.

Орендна плата в натуральній і в грошово-натуральній формі може мати місце в тому випадку, якщо об'єктом оренди виступає нерухоме і окреме індивідуально визначене майно. Якщо ж об'єктом оренди є цілісний майновий комплекс державного підприємства або його структурного підрозділу, то орендна плата може вноситися тільки в грошовій формі.

Хоча орендна плата встановлюється в договорі на весь строк його дії, це не означає, що вона є незмінною величиною. Законом передбачено порядок і підстави зміни орендної плати. У ст.21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] визначає, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Наявність приведених вище обставин ще не говорить про те, що при їх виникненні орендна плата підлягає зміні. Як підстава для зміни орендної плати вони виступають в тому випадку, якщо про це є вимога однієї зі сторін. В тому випадку, якщо подібної заяви немає, презюмується, що з подібним становищем згодні і орендодавець, і орендар, а, отже, і розмір орендної плати не змінюється.

Погіршення об'єкту оренди обумовлює те, що падає ефективність використання орендованого майна.

Для того, щоб у орендаря виникло право вимагати зміни орендної плати внаслідок погіршення об'єкта оренди необхідно дві умови: 1) погіршення об'єкту оренди має бути наслідком незалежних від орендаря обставин; 2) погіршення об'єкта оренди має бути істотним.

Тепер розглянемо таку істотну умову договору оренди майна державного підприємства як строк.

У ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] встановлені положення, що регулюють строк договору оренди, зокрема, ч.1 ст.17 встановлює, що термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Зі змісту норми видно, що законодавець надає можливість орендареві і орендодавцеві самим визначити початок і кінець існування у часі орендного правовідношення, підставою якого є укладений між ними договір оренди.

Сторони вільні у визначенні строку договору оренди. Проте, незважаючи на це, термін, відповідно до ст.10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] є істотною умовою договору оренди і має бути чітко визначений, оскільки відсутність в договорі чітко визначеного терміну тягне за собою визнання його недійсним. При цьому, на відміну від класичного майнового найму, для оренди державного майна взагалі і оренди майна державних підприємств зокрема, невизначеність строку оренди недопустима. Це продиктовано тим, що при невизначеності строку договору оренди кожна із сторін могла б відмовитися від нього у будь-який час, завчасно попередивши про це іншу сторону, що спричинило б нестабільність у відносинах сторін при оренді державного майна. При цьому, передусім, страждав би орендар, як слабша сторона у договорі.

Практика показує, що сторони при укладенні договору оренди віддають перевагу довгостроковій оренді, оскільки вона надає орендареві ширші можливості для залучення коштів на розвиток орендованого майна і підвищення ефективності використання майна державних підприємств.

Згідно зі ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2] термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. Необхідно підтримати підхід законодавця, щодо визначення мінімального строку договору оренди державного та комунального майна, особливо стосовно оренди цілісних майнових комплексів державних підприємств і їх структурних підрозділів, а також нерухомого майна. Внесення цих змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (яке відбулося 15.12.2009 року) було необхідним у зв'язку з тим, що встановлення занадто нетривалого строку оренди майна державних підприємств створює шкідливе з соціально-економічної точки зору становище: у цьому випадку орендар втрачає упевненість у тому, що він встигне за час договору використати здійснені ним витрати на орендоване майно, а це означає, що орендар і не буде таких витрат робити, внаслідок чого, ефективність використання орендованого майна та його фізичний стан страждатиме.

При визначенні строку договору оренди сторони повинні зважати також на специфіку об'єкту оренди.

Довгостроковій оренді необхідно віддати перевагу у тому разі, коли предметом договору оренди виступає цілісний майновий комплекс або нерухоме майно, маються на увазі окремі будови і споруди.

У тому ж випадку, коли йдеться про передачу в оренду таких об'єктів, як окреме індивідуально-визначене майно, перевагу, на нашу думку, слід віддавати короткостроковій оренді на строк до 5 років. У зв'язку з цим пропонується внести відповідні зміни до ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [2], виклавши частину першу її у наступній редакції «Строк договору оренди визначається за погодженням сторін. Строк договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший строк (зазначене положення не розповсюджується на договори оренди окремого індивідуально-визначеного майна)».

**Висновки.** Отже, детальний аналіз таких істотних умов договору оренди майна державного підприємства, як предмет договору, орендна плата та строк договору, має важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

## ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435–IV // ВВР України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [в редакції Закону : від 14.03.1995 р., № 98/95-ВР] // ВВР України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
3. Мороз О.В., Мороз М.В. Цілісний майновий комплекс як предмет договору оренди майна державних підприємств / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Право і безпека. – 2012. – № 3 (45). – С.310-314.
4. Наказ Міністерства фінансів України «Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій» : від 30.11.1999 р., № 291 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>.
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 25.10.2001 р., № 2768–III // ВВР України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
7. Бару М. И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве / М. И. Бару // Ученые записки Харьк. юрид. ин-та. – 1954. – Вып. 13. – С. 19–64.
8. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
9. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 “Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право” / М. В. Мороз. - Харків, 2000 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://revolution.allbest.ru/law/00370125\\_0.html](http://revolution.allbest.ru/law/00370125_0.html).
10. Методика розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу (зі змінами) / затв. Постановою Кабінету Міністрів України : від 04.10.1995 р., № 786 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>.
11. 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.

Н. В. МОРОЗ

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права № 2 Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

О. В. МОРОЗ

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса Харьковского национального университета внутренних дел



## **СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

В статье определены существенные условия договора аренды имущества государственного предприятия. Выполнен анализ целостного имущественного комплекса, как предмета договора аренды имущества государственного предприятия. Исследовано такое существенное условие договора аренды имущества государственного предприятия, как арендная плата. Авторы детально рассмотрели срок данного договора.

**Ключевые слова:** существенные условия, договор аренды, имущество государственных предприятий.

\*\*\*

*Moroz O.V., Moroz M.V. The Essential Terms and Conditions of the Lease of the State Enterprise Property*

The essential terms and conditions of the lease of the state enterprise property are defined. The integral property complex as the subject of the lease of state enterprises property is analyzed. The essential term of the lease of state enterprises property like a lease payment is researched. The term of the lease is considered in detail.