

УДК 346.3

**Ю.О. СЕРЕБРЯКОВА**, Донецький юридичний інститут Луганського державного університету внутрішніх справ

## **ЗМІСТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА**

*Ключові слова:* договір оренди, нерухоме майно

Оренда нерухомого майна державної та комунальної форми власності зайняла важливе місце в управлінні майновими комплексами та відносинами власності, поставши в один ряд із приватизацією. На сучасному етапі оренда стала довгостроковим джерелом надходження коштів у місцеві бюджети. Оренда державного та комунального майна є для потенційних орендарів привабливою, оскільки, розмір орендної плати за користування державним або комунальним нерухомим майном відносно невисокий, а в ряді випадків оренда виступає сприятливою передумовою приватизації.

Але уже на початковій стадії взаємовідносин у орендаря з орендодавцем державного та комунального майна виникають труднощі, пов'язані зі складністю та заформалізованістю процедури правового оформлення таких правовідносин, недостатками та колізіями в правовому регулюванні оренди державного та комунального майна. У цих умовах особливої актуальності набуває питання щодо визначення змісту договору оренди державного та комунального майна.

Договір оренди державного та комунального майна був предметом досліджень багатьох відомих вчених правознавців, зокрема М.І. Брамінського, В.В. Вітрянського, О.В. Дзери, О.С. Іоффе, В.В. Луця, В.В. Мусієнко, О.А. Підопригори, М.Г. Проніна, Є.А. Суханова та інших. Дослідженням орендних відносин в господарсько-правовому аспекті, мабуть, займалися тільки С.О. Теньков та В.С. Щербина. Проте, спеціальні теоретичні

дослідження змісту договору оренди державного та комунального нерухомого майна в сфері господарювання на сучасному етапі відсутні. А практика сьогодення викликає суттєву необхідність аналізу визначеного питання.

Тому метою цієї статті є дослідження змісту договору оренди державного та комунального нерухомого майна в сфері господарювання, виявлення його позитивних та негативних моментів правового регулювання, обґрунтування пропозиції щодо вдосконалення законодавства в цьому напрямку. Її новизна полягає в пропозиціях удосконалення договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

Змісту господарського договору оренди державної та комунальної нерухомості, який в реальній економіці є дуже складний, законодавець надав важливе значення та спеціально визначив його умови, які мають юридичне значення та впливають на формування і суть правовідносин, які виникають з цього договору, тобто істотні [1, 2].

Доктринальна позиція щодо цього питання відрізняється неоднозначністю. Так, А.А. Пушкин та Е.А. Суханов вважають, що змістом договору є права та обов'язки сторін у зобов'язанні, яке виникає з договору [3, с.362; 4, с.163]. М.І. Брагінський та В.В. Луць відзначають, що зміст договору – це умови, на яких укладається угода [5, с.295; 6, с.33]. Ми підтримуємо саме цю думку, оскільки на наш погляд вона в повній мірі відбиває сутність змісту договору оренди.

Важливою умовою існування ринкової економіки є свобода договору, але в її умовах свобода господарського договору, який є важливою формою реалізації господарської діяльності, не може бути абсолютною. Як вірно зазначає В.В. Луць, свобода договору існує в рамках чинних нормативних актів, звичаїв ділового обороту, а дії сторін мають ґрунтуватися на засадах розумності, добросовісності та справедливості [7, с.8].

Чинне законодавство України обмежує свободу договору в сфері господарювання,

головним чином це полягає в закріпленні визначення сторонами змісту договору [1, 2]. О.А. Беянович визначає, що виконання суб'єктами встановлених законом позитивних зобов'язань, що обмежують їх договірну свободу, повинно бути спрямовано, в кінцевому підсумку, на досягнення такого економічного суспільного порядку, який забезпечить кожному члену суспільства належні умови існування, і лише після цього – максимумно допустиму індивідуальну свободу [8, с.11]. На наш погляд, це є слушним в умовах ринкових відносин, оскільки в цих умовах свобода договору повинна юридично обкреслюватися з ціллю захисту прав і інтересів обох сторін угоди.

Ст.284 Господарського кодексу України визначає такі істотні умови договору оренди: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу [2].

В той же час, відповідно до ст.10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. (далі - Закон), істотними умовами договору оренди є об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; 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 [1].

Розглядаючи положення щодо істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, слід відзначити,

що значення цих умов є спірним. В юридичній літературі існує думка про необґрунтованість закріплення визначеного переліку істотних умов, оскільки на практиці не так вже необхідні такі істотні умови, як визначення об'єкту оренди та орендної плати з урахування індексації, порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення [9, с.1, 7].

На нашу думку, в сучасних умовах господарювання встановлення істотних умов є корисним, оскільки сприяє більш чіткої організації суб'єктами господарювання своєї діяльності та мінімізує можливість його подальшого оспорювання однією зі сторін договору. В той же час дійсно, перелік істотних умов договору оренди, встановлений ст.10 Закону, є занадто обтяженим у порівнянні з переліком, встановленим ст.284 ГК України [2].

Таким чином, доцільність переліку істотних умов, встановлених Законом є сумнівною, для підтвердження чого розглянемо більш детально ці істотні умови.

Ч.3 ст.180 ГК України передбачає, що при укладанні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну і строк дії договору. Тому доцільність закріплення у Законі об'єкта, орендної плати та строку істотними умовами договору оренди не викликає сумніву.

Відповідно до ст.10 Закону до істотних умов віднесений порядок використання амортизаційних відрахувань, при цьому залишається неясним, з яких міркувань законодавцем визначена ця умова договору оренди як істотна.

На підставі п.3 ст.23 Закону, амортизаційні відрахування на орендовані будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунком амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна, якщо інше не

передбачено договором оренди.

Отже, Закон містить імперативне визначення щодо використання амортизаційних відрахувань - амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Саме це положення знайшло відображення у Типовому договорі оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 09.08.2007 р. за № 1329 (далі - Типовий договір) [10]. Слід підкреслити, що визначена у Законі України «Про оподаткування прибутку підприємств» сутність амортизаційних відрахувань відповідає закріпленню у Законі положенням [11]. На наш погляд, визначення цієї умови як істотної не має сенсу, бо імперативне визначення цих положень міститься у законодавстві, тому цю істотну умову належить виключити з переліку істотних умов.

Закріплення у Законі такої істотної умови договору, як відновлення орендованого майна та умови його повернення, також є недоцільним з наступних підстав.

Як справедливо підкреслює В.В. Мусієнко, в Законі не визначається, що саме слід розуміти під відновленням орендованого майна [12, с.85]. Деякі аспекти визначення відновлення можна знайти у законодавстві. Так, відповідно до п.2 Положення про порядок розслідування та обліку порушень в роботі атомних електричних станцій, затвердженого Наказом Держатомрегулювання України від 01.12.2004 р. за № 184, відновлення – це процес переведення об'єкта в працездатний стан [13].

Згідно з п. 3.2.7.1 Рекомендацій щодо вживання термінів та визначень з безпеки руху поїздів, затверджених Наказом Міністерства транспорту України від 03.06.2004 р. за № 464, відновлення – це повернення до початкового (попереднього) стану чи до нормального експлуатування [14].

І хоча наведені визначення терміну «відновлення» застосовуються виключно для цілей цих нормативно-правових актів, зміст

поняття «відновлення» зберігає свою суть та може бути визначене як процес ремонту нерухомого майна з метою усунення виявлених пошкоджень, після якого об'єкт знову відновлює здатність виконувати потрібну функцію.

В результаті наукового обміркування та осмислення цього поняття, вважаємо, що під умовами відновлення законодавець має на увазі обов'язок проведення капітального й поточного ремонтів орендованого майна, обов'язку усунення погіршення речі, які сталися з вини орендаря або форс-мажорних обставин. А забезпечення збереження орендованого майна, підтримання орендованого майна в належному стані, проведення за згодою Орендодавця заміни, реконструкції, розширення, технічного переозброєння орендованого майна, закріплені у Типовому договорі як умови відновлення орендованого майна, обов'язок виконання яких покладено на орендаря, не може розглядатися як відновлення орендованого майна.

Виходячи з викладеного, вважаємо необхідним приведення положення Типового договору у відповідність з правовим змістом процесу відновлення об'єкту оренди. При цьому, ми цілком погоджуємося з позицією В.В. Мусієнко, який стверджує, що більш вірно буде до істотних умов договору оренди віднести не відновлення орендованого майна, а визначення зобов'язаної особи, яка проведитиме капітальний та поточний ремонт [12, с.86]. До того ж, ці положення слід конкретизувати шляхом визначення зобов'язаної особи щодо усунення погіршення речі, які сталися з вини орендаря або форс-мажорних обставин. Умови повернення орендованого майна знайшли вдале відображення у Законі та ЦК України.

Визначення законодавцем такої істотної умови, як виконання зобов'язань та забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо є незрозумілим. За загальним правилом, умови виконання зобов'язання полягають у виконанні його належним чином від-

повідно до закону, інших правових актів, договору. Тобто, зобов'язання повинно бути виконано сторонами в повному обсязі, а за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором оренди сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України. Забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо, як істотна умова, закріплена в законі на підставі Закону України № 1905-IV від 29.06.2004 р. «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», у пояснювальній записці до проекту якого визначено, що включення до істотних умов договору оренди положень про види забезпечення виконання орендарем своїх зобов'язань, визначені Цивільним кодексом, і порядок здійснення орендодавцем контролю за об'єктом оренди буде сприяти зменшенню ризиків неплатежів та пошкоджень майна [15].

На наш погляд, застосування до господарсько-правового договору оренди нерухомого майна цих видів забезпечення виконання зобов'язання можливо й на підставі ч.1 ст.199 ГК України, відповідно до якої до відносин щодо забезпечення виконання зобов'язань учасників господарських відносин застосовуються відповідні положення ЦК України, тому спеціально виписувати у договорі всі заходи забезпечення зобов'язань, на наш погляд, є зайвим.

Наступною істотною умовою є порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди.

Відповідно до п.8.3 Типового договору, орендодавець має право здійснювати контроль за станом майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження. Вважаємо корисним закріплення у Законі цієї істотної умови, оскільки орендодавець залишається власником орендованого нерухомого майна та обов'язково повинен мати можливість здійснювати контроль за використанням його власності. До того ж, наведене положення Типового договору, вважає-

мо доцільним закріплення в договорі кола осіб, які повинні підтвердити достовірність викладених орендодавцем у акті даних.

Відповідальність сторін як істотна умова договору оренди державного та комунального нерухомого майна є важливою у зв'язку з поширенням випадків неналежного виконання умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна. Оскільки відповідальність сторін за договором оренди впливає із загальних правил, закріплених в Господарському та Цивільному кодексах України, вважаємо корисним обов'язкове їх визначення, деталізацію та уточнення у договорі.

Щодо такої істотної умови договору оренди державного та комунального майна, як страхування орендарем взятого ним в оренду майна, слід відзначити наступне.

Так, Закон містить окрему статтю 18, яка присвячена визначенню обов'язків орендаря, у зв'язку з чим вважаємо доцільним доповнити її обов'язком орендаря щодо страхування об'єкта оренди. При цьому, цілком погоджуючись з пропозиціями В.В. Мусієнко (на жаль, вони з 2003 року не прийняті законодавцем до уваги, хоча й заслуговують на неї), до ст.24 Закону необхідно закріпити положення про те, що страхова сума не повинна бути меншою за розмір вартості орендованого майна, визначеного в договорі, а строк дії договору страхування повинен відповідати строку дії договору оренди [12, с.89]. Наведена пропозиція є виправданою, оскільки тільки при дотриманні наведених вимог буде досягнута ціль страхування об'єкта оренди. В той же час, редакція п.5.10 Типового договору: «...страховик зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб весь строк оренди майно було застрахованим» є не виправданим з організаційної точки зору.

Таким чином, страхування орендарем взятого ним в оренду майна як істотна умова договору оренди державного та комунального нерухомого майна підлягає уточненню та доопрацюванню. Здійснений аналіз сутності

суттєвої умови, що досліджується, дає підстави дійти висновку про доцільність викладення її у наступній редакції: «Визначення порядку, строків та відповідальних осіб щодо страхування орендарем взятого ним в оренду майна».

Ціль закріплення обов'язків сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна, як істотної умови, зумовлена необхідністю посилення відповідальності за порушення встановлених законодавством вимог пожежної безпеки, які містяться у Законі України «Про пожежну безпеку» від 17.12.1993 р. [16]. У той же час, п.5.14 Типового договору, на орендаря покладається обов'язок нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно з законодавством.

Наявність подібного імперативного визначення у Типовому договорі обов'язку орендаря щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна орендаря є невірним, оскільки у випадку оренди частини приміщення, частину вище перелічених обов'язків він не матиме можливості виконувати. Тому вважаємо доцільним в Типовому договорі детальніше регламентувати це питання шляхом визначення конкретних обов'язків орендаря і орендодавця.

Дослідження відповідної судової практики щодо виконання та розірвання господарсько-правових договорів оренди дозволяє стверджувати, що у випадку покладення обов'язку сплати комунальних платежів на орендаря, визначення порядку та строків оплати комунальних платежів за об'єкт оренди має не менш суттєве значення, ніж визначення порядку та строку оплати орендної плати, оскільки також зачіпає майнові інтереси сторін, а з урахуванням існуючих тарифних ставок за комунальні платежі їхній розмір може бути досить значним. З урахуванням наведеного, на наш погляд, порядок і строк оплати комунальних платежів має бути закріплений однією з істотних умов договору оренди в сфері господарювання.

Досліджуючи оренду державного та комунального нерухомого майна в сфері господарювання, особливого значення набувають права та обов'язки орендодавця та орендаря, які є складовою частиною змісту орендних правовідносин. Саме коло прав та обов'язків сторін чітко підкреслює зобов'язальний характер орендних правовідносин.

Відповідно до ч.2 ст.10 Закону, укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна.

Слід відзначити, що шляхом затвердження нового Типового договору Фонд державного майна України поклав на орендаря всі обов'язки, які тільки можуть мати місце в орендних відносинах: від технічного й організаційного обслуговування майна (капремонт, протипожежна безпека, екологічні заходи, прийняття орендованого майна на баланс, здійснення нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору), до надання своїх працівників для запобігання або ліквідації наслідків «надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо» та відповідальності за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки й санітарії в приміщеннях згідно з законодавством.

Тобто, у Типовому договорі утворилась істотна диспропорція прав і обов'язків сторін договору оренди державного майна. Значно збільшились обов'язки орендаря та зменшились у орендодавця, а паралельного ж збільшення обсягу прав орендаря в документі не простежується. Більш докладно обговорена тільки можливість надання в суборенду держмайна, і ще зазначена можливість оплачувати частина орендної плати у випадку користування майном протягом неповного календарного місяця (першого й/або останнього місяця оренди).

При цьому деякі умови Типового договору не відповідають вимогам Закону. По-перше, положення Типового договору, від-

повідно до якого орендар зобов'язаний прийняти об'єкт оренди на свій баланс, прямо суперечить нормі профільного Закону, відповідно до якої нерухоме майно залишається на балансі підприємства-орендодавця й «зараховується на позабалансовий рахунок орендаря з зазначенням, що це майно є орендованим». По-друге, положення Типового договору щодо ремонту приміщення за рахунок орендаря також можна оспорити, бо Закон залишає за сторонами договору право визначати, за чий рахунок буде проводитися капітальний ремонт. По-третє, Типовий договір припускає можливість перевищення розміру суборендної плати над розміром орендної плати, а Закон таке перевищення забороняє.

Затверджені органами місцевого самоврядування типові договори оренди комунального нерухомого майна містять подібні положення, що й Типовий договір.

Таким чином, ч.2 ст.10 Закону, яка закріплює обов'язкову відповідність договору оренди в частині істотних умов Типовому договору оренди відповідного майна, по суті урізає права орендаря, що є дискримінаційним.

У цьому аспекті особливого значення набуває приведення Типових договорів у відповідність до вимог законодавства. Одним із шляхів вирішення цього питання є звернення до Фонду державного майна України та органів місцевого самоврядування на підставі Закону України «Про звернення громадян» [17]. Слід зазначити, що ця процедура є достатньо регламентована. Іншим шляхом вирішення є визнання його частково незаконним в судовому порядку. Звернення до суду за захистом у випадку, коли певна частина підзаконного акта не відповідає закону, відбувається за загальним правилом, у порядку, передбаченому Кодексом адміністративного судочинства.

Закріплений у Законі перелік істотних умов договору оренди є необґрунтованим як з практичної, так і теоретичної точки зору. На підставі проведеного аналізу, пропонується виключити з істотних умов договору

оренди державного та комунального нерухомого майна такі умови як порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення, виконання зобов'язань та забезпечення виконання зобов'язань та доповнити перелік істотних умов умовою про визначення порядку та строку оплати комунальних платежів за об'єкт оренди.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р., № 2269-ХІІ // ВВР України. –1992. -№ 30. – Ст.416.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р., № 436-IV // ВВР України. – 2003. –№ 18. –Ст.144.
3. Гражданское право Украины. Ч.1 /Под. ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко. –Х.: Основа, 1996. –440 с.
4. Гражданское право. -Т.2 (полутом 1) /Отв. ред.Е.А. Суханов. –М.: БЕК, 2002. –704 с.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Кн.1. Общие положения. – М.: СТАТУТ, 2000. –295 с.
6. Луць В.В. Контракты у підприємницькій діяльності. –К.: Юрінком Інтер, 2001. – 560 с.
7. Луць В. Проблеми договірної регулювання майнових відносин за новими Цивільним та Господарським кодексами України // Вісник Центру комерційного права. –2004. - № 2. –С.8-11.
8. Беляневич О.А. Господарський договір та способи його укладання: Автореф. дис... канд. юрид. наук. –К., 1999. –21 с.
9. Михайленко Д. Договорная дилемма // Юридическая практика. -№ 17. -27.04.2004.
10. Наказ Фонду державного майна України «Про внесення змін до Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності» від 09.08.2007 р., № 1329 // Офіційний вісник України. –2007. -№

65. –Ст.2520.

11. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 р., № 334/94-ВР // ВВР України. –1995. -№ 4. – Ст.28.

12. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 /ІДП НАНУ. –К., 2003. –197 с.

13. Наказом Держатомрегулювання України «Положення про порядок розслідування та обліку порушень в роботі атомних електричних станцій» від 01.12.2004 р., № 184 // Офіційний вісник України. –2004. -№ 51. – Ст.3382.

14. Наказ Міністерства транспорту Украї-

ни «Рекомендацій щодо вживання термінів та визначень з безпеки руху поїздів» від 03.06.2004 р., № 464.

15. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 29.06.2004 р., № 1905-IV [Електронний ресурс]. –Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

16. Закон України «Про пожежну безпеку» від 17.12.1993 р., № 3745-ХІІ // ВВР України. -1994. -№ 5. –Ст.21.

17. Закон України «Про звернення громадян» від 02.10.1996 р., № 393/96-ВР // ВВР України. –1996. -№ 47. –Ст.256.

*Серебрякова Ю.О. Зміст договору оренди державного та комунального нерухомого майна // Форум права. -2007. -№ 3. –С.224-230 [Електронний ресурс]. –Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2007-3/07sjoknm.pdf>*

Розглянуто особливості законодавчої регламентації змісту договору оренди державного та комунального нерухомого майна; виявлені колізії та практичні проблеми нормативного регулювання в цій сфері. Подані пропозиції щодо внесення змін у чинне законодавство України, зокрема, обґрунтована доцільність зміни переліку істотних умов договору, як необхідних складових його змісту.

\*\*\*

*Серебрякова Ю.А. Содержание договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества*

Рассмотрены особенности законодательной регламентации содержания договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества; выявлены коллизии и практические проблемы нормативного регулирования в этой сфере. Даны предложения о внесении изменений в действующее законодательство Украины, в частности, обоснована целесообразность изменения перечня существенных условий договора, как необходимых составных его содержания.

\*\*\*

*Serebryakova Y.A. Content of the lease agreement of state and public service real estate*

The particularities of legislative regulation of the contents of the lease agreement of state and public service real estate are considered; the collisions and practical problems of the normative regulation in this sphere are revealed. The offers for contributing the changes to acting legislation of the Ukraine, in particular practicability of changes in the list of the essential terms of agreement, as necessary component of its contents, is grounded.