

УДК 347.453

**О.В. МОРОЗ,**

канд. юрид. наук, доц., Харківський національний університет внутрішніх справ  
**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-4154-1826>  
**ResearcherID:** <http://www.researcherid.com/rid/J-8916-2016>  
**GSCID:** [https://scholar.google.com.ua/citations?user=B\\_7iE84AAAAJ](https://scholar.google.com.ua/citations?user=B_7iE84AAAAJ)

## СТРОК ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

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

При укладенні договору оренди майна державних підприємств виникає ряд питань, пов'язаних зі строком.

Проблематика укладення договору досить ретельно вивчалася науковцями. Дослідження в цій сфері провели О.С. Іюффе [1], І.Б. Новицький, Л.А. Лунц [2] та інші вчені. Але проблематика строку як істотної умови 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 строку як істотної умови договору оренди майна державних підприємств.

Строковість володіння і користування орендованим майном є основною ознакою групи договорів про передачу майна в користування. Під строками в цивільному праві слід розуміти певні періоди або моменти часу, з якими закон пов'язує ті або інші юридичні наслідки. У класифікації юридичних фактів строки відносяться до категорії подій, оскільки їх вплив носить об'єктивний характер, тобто вони є «...явища, які не залежать від волі людини» [3, с.163]. Ще конкретніше визначаючи місце строку договору оренди, можна скористатися класифікацією подій, запропонованою О.А. Красавчиковим [3, с.166–168], і віднести їх до відносних юри-

дичних подій. До них О.А. Красавчиков відніс явища, викликані діяльністю людини, що виступають вже незалежно від причин, які їх породили.

З приводу місця строків у класифікації юридичних фактів висловлена і інша позиція, згідно з якою, строки у цивільному праві вважаються явищами вольовими за своїм походженням і займають особливе місце в системі юридичних фактів [4, с.7–10]. Безумовно строки встановлюються вольовими актами (законом, угодою сторін і так далі). Проте, також очевидно, що в основі їх завжди лежить час – категорія об'єктивна. Це, а не те, як вони встановлюються, є визначальним в характеристиці строків.

У ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [5] 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» [5] 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 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 би відмовитися від нього у будь-який час, завчасно попередивши про це іншу сторону, що спричинило би нестабільність у відносинах сторін при оренді державного майна. При цьому, передусім, страждав би орендар, як слабша сторона у договорі.

Практика свідчить, що сторони при укладенні договору оренди віддають перевагу до-

вгостроковій оренді, оскільки вона надає орендареві ширші можливості для залучення коштів на розвиток орендованого майна і підвищення ефективності використання майна державних підприємств [6, с.31].

Відповідно до ч.1 ст.17 України «Про оренду державного та комунального майна» [5] термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. Такий підхід законодавця щодо визначення мінімального строку договору оренди державного та комунального майна в цілому є виваженим, 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 не тривалого строку оренди майна державних підприємств створює шкідливе з соціально-економічної точки зору становище: у цьому випадку орендар втрачає впевненість 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 оптимального розрахунку строків не можна займати позицію: «чим більший строк, тим краще». Сторони при цьому повинні враховувати цілий ряд чинників. Так, вони мають прийняти до уваги максимальні строки служби майна або найважливіших об'єктів, що входять до його складу. Необхідність визначення долі повністю зношеного «ядра» орендованого майна вирішальним чином впливає на тривалість оренди, визначаючи максимальний її строк.

З урахуванням цього можна погодитися з рекомендаціями, що висловлювалися про встановлення строку договору оренди, виходячи з розрахунку часу, необхідного для ревновації основних фондів, оновлення технологічної структури виробництва [7, с.49–50].

Цими межами, на нашу думку, і потрібно визначити мінімальний строк договору оренди.

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 чим пропонується внести відповідні зміни до ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [5], виклавши частину першу у наступній редакції «Термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін (зазначене положення не розповсюджується на договори оренди окремого індивідуально-визначеного майна)».

Чинне законодавство України передбачає спеціальні правила, що стосуються обчислення строків. За загальним правилом початком перебігу строку договору оренди є наступний день після календарної дати укладення договору оренди. Проте, сторони можуть пов'язати початок перебігу строку з фактом передачі предмета договору оренди або ж з настанням якої-небудь іншої події, або календарною датою. При цьому слід мати на увазі, що обчислення строку в договорі оренди не повинно починатися пізніше за передачу об'єкту оренди орендареві.

Момент закінчення строку договору оренди визначається за правилами, вказаними в ст.254 Цивільного кодексу України [8].

Закінчення строку договору оренди майна державного підприємства, є підставою припинення цього договору. Проте, необхідною умовою припинення договору оренди по закінченню строку його дії є наявність заяви однієї зі сторін про його припинення. При

цьому заява має бути подана до закінчення цього строку.

У разі, якщо жодна зі сторін не подала заяви про припинення договору оренди або його зміни, застосовуються правила, встановлені в ч.2 ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [5]. У ній зазначено: «У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором». Вказана норма встановлює можливість продовження договору оренди способом мовчання, яке визнається виявленням волі на укладення правочину у випадках передбачених законодавством.

У Законі встановлено, що за відсутності заяви однієї зі сторін про припинення договору він продовжується на той же термін.

Законодавець передбачає дві нерозривно пов'язані умови як підстави для продовження договору оренди:

- 1) відсутність заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору;
- 2) відсутність даної заяви повинна бути до спливу одного місяця після закінчення строку договору.

У тому випадку, якщо дана заява надійшла після закінчення вищевказаного строку і друга сторона не має бажання припинити договір, заява може не братися до уваги, і вищезгаданий договір вважається продовженим на той же строк і на тих же умовах, які були передбачені сторонами в договорі оренди, що раніше діяв між ними. У тому випадку, якщо сторона, що подала подібну заяву після спливу одного місяця після закінчення строку договору оренди, наполягає на його зміні або припиненні, питання вирішується в звичайному претензійно-позовному порядку.

Володіючи на підставі договору оренди, «правом на чуже майно» [9, с.134] орендар зберігає деякі його елементи, за певних умов, і після припинення договору оренди. Так, ч.3 ст.17 Закону України «Про оренду державно-

го та комунального майна» [5] зазначає, що «після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника».

Це означає, що якщо після закінчення строку договір оренди не був продовжений на тих же умовах і на той же строк, і орендодавець бажає укласти новий договір оренди, то орендар, що сумлінно відносився до своїх обов'язків за договором, має переважне, за інших рівних умов, право на продовження договору оренди. Це право по своїй суті є секундарним. Отже, за відсутності у орендаря бажання узяти в оренду відповідне державне майно у колишнього орендодавця, він може відмовитися від цієї переваги.

Необхідно сказати, що, незважаючи на, в цілому, правильне вирішення цього питання в Законі, деякі моменти залишаються все ж не врегульованими. Так, у Законі не вказано, впродовж якого строку з моменту припинення договору оренди орендар має переважне право на продовження договору оренди. Поза всяким сумнівом це право не може бути безстроковим.

На нашу думку, доцільно було би доповнити ч.3 ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [5] наступним: «Якщо орендодавець відмовив орендареві в укладенні договору на новий термін, але впродовж року з дня закінчення терміну договору з ним уклав договір оренди з іншою особою, орендар має право на власний вибір зажадати в суді переведення на себе прав і обов'язків за укладеним договором і відшкодування збитків, або тільки відшкодування збитків».

Необхідно визначити: по-перше, граничний строк в 1 рік; по-друге, забезпечити реалізацію цього права у разі його порушення, можливістю застосування орендарем конкретних заходів по його захисту, наприклад, передбачити можливість пред'явлення орендарем вимоги

про переведення на нього прав і обов'язків орендаря за новим договором оренди.

Для володіння і реалізації права на продовження договору оренди орендареві необхідно, передусім, виконати покладені на нього договором обов'язки належним чином. Принцип належного виконання припускає виконання належною особою належної дії і належним способом. У разі, якщо орендодавець не вважає, що орендар виконував свої обов'язки за договором належним чином, останній має право звернутися до господарського суду за захистом своїх прав.

Строки договору діляться на загальні строки існування договору і на строки виконання обов'язків. Якщо загальний строк визначає тривалість існування договору в часі, то строк виконання обов'язків, є однією з умов належного виконання, вони визначають в якій момент та або інша сторона договору повинна виконати свій обов'язок. До строків виконання обов'язків за договором оренди відносяться: строк передачі об'єкту оренди орендареві, строк внесення орендної плати і так далі.

Необхідності характеризувати кожен із них немає, проте для повноти нашого дослідження необхідно охарактеризувати деякі з них.

Згідно ч.1 ст.13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [5], передача об'єкту оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки, визначені сторонами в договорі оренди.

Зі змісту наведеної вище норми випливає, що обов'язок з передачі об'єкту оренди орендодавець повинен виконати в строк, вказаний в договорі. Від строку передачі в оренду залежить: по-перше, початок здійснення використання орендарем цього майна; по-друге, початок виконання орендарем своїх обов'язків за договором оренди; по-третє, несення ризику випадкової загибелі орендованого майна і т. д.

Суб'єктивному обов'язку орендодавця передати майно в певний момент відповідає суб'єктивне право орендаря вимагати передачі цього майна в строк, вказаний у договорі. У разі, якщо строк передачі майна в оренду не встановлений договором, застосовуються

правила, встановлені ч.2 ст.530 Цивільного кодексу України [8]. Це означає, що орендодавець повинен виконати обов'язок з передачі майна в семиденний термін з дня пред'явлення про це вимоги орендаря.

Необхідно відзначити, що строки внесення орендної плати, визначені в договорі, повинні неухильно виконуватися орендарем. Невнесення орендної плати в строк є простроченням. При цьому не має значення, чи внесена орендна плата в неповному об'ємі або не внесена повністю, а також із запізненням.

Дострокове внесення орендної плати можливе, якщо це передбачено договором, або якщо на те є згода орендодавця.

Отже, детальний аналіз такої істотної умови договору оренди майна державного підприємства, як строк договору, 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. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 183 с.
4. Грибанов В. П. Сроки в гражданском праве / В. П. Грибанов. – М. : Знание, 1967. – 48 с.
5. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» : від 14.03.1995 р. // ВВР України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
6. Мороз М. В. Істотні умови договору оренди майна державного підприємства / М. В. Мороз, О. В. Мороз // Право та інновації. – 2016. – № 3 (15). – С. 28–33.
7. Аренда: сущность и практика : учеб. пособие для экон. всеобуча трудящихся / под ред. В. М. Рутгайзера, А. Д. Берлина и М. И. Семенушкина. – М. : Профиздат, 1989. – 208 с.

8. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435–IV // ВВР України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

9. Право собственности в Украине / под ред. Я. Н. Шевченко. – К. : Блиц-Информ, 1996. – 320 с.

*Мороз О. В. Строк як істотна умова договору оренди майна державного підприємства / О. В. Мороз // Форум права. – 2017. – № 1. – С. 113–117 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2017\\_1\\_21.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2017_1_21.pdf)*

Здійснено правовий аналіз строку як істотної умови договору оренди майна державних підприємств. Визначено, що строковість володіння і користування орендованим майном є основною ознакою групи договорів про передачу майна в користування. Вказано, що при визначенні строку договору оренди сторони повинні зважати також на специфіку об'єкту оренди. Досліджено закінчення строку договору оренди майна державного підприємства як підстави припинення цього договору. Проаналізовано можливість продовження строку договору оренди майна державних підприємств. Досліджено переважне право орендаря на продовження договору оренди.

\*\*\*

*Мороз О.В. Срок как существенное условие договора аренды имущества государственного предприятия*

Осуществлен правовой анализ срока как существенного условия договора аренды имущества государственных предприятий. Определено, что срочность владения и пользования арендованным имуществом является основным признаком группы договоров о передаче имущества в пользование. Указано, что при определении срока договора аренды стороны должны учитывать также специфику объекта аренды. Исследовано окончание срока договора аренды имущества государственного предприятия как основание прекращения этого договора. Проанализирована возможность продления срока договора аренды имущества государственных предприятий. Исследовано преимущественное право арендатора на продление договора аренды.

\*\*\*

*Moroz O.V. The Term as an Essential Condition for the State Enterprise Property Lease*

It carried out a legal analysis of the term as essential conditions for the lease of property of state enterprises. It was determined that the urgency of the ownership and use of the leased property is the main feature of a group of agreements on the transfer of property in use. It is indicated that the determination of the lease agreement, the parties must also take into account the specifics of the lease object. It was studied the expiration of the state enterprise property lease agreement as the basis of the termination of this contract. The possibility of extending the property of state-owned enterprises lease analyzed. Abstract-emptive right to the lessee to extend the lease analyzed.