

3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436- IV // Офіційний вісник України. – 2003. – №11 – Ст. 462.
4. Мамутов В. К. О демократизации региональной политики в Украине / В. К. Мамутов // Меркурий. – 2004. – № 11 – С. 20-21.
5. Європейська Хартія місцевого самоврядування від 15.10.1985, ратифікована Законом України від 15.10.1997 № 452/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 38. – Ст. 249.
6. Компетенція місцевих органів виконавчої влади, регіональних і міських органів місцевого самоврядування у сфері господарювання / НАН України, Ін-т економіко-прав. дослідж.; за заг. ред. В. К. Мамутова. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 320 с.
7. Закон України «Про державну підтримку малого підприємництва» від 19.10.2000 № 2063-III // Офіційний вісник України. – 2000. – № 46. – Ст. 1977.
8. Закон України «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування» від 07.12.1990 р. № 533-ХП // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 2.– Ст. 5.
9. Закон України «Про внесення змін до Закону Української РСР «Про місцеві Ради народних депутатів Української РСР та місцеве самоврядування» від 26.03.1992 р. № 2234-ХП // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 28. – Ст. 387.
10. Афанасьєв К. К. Адміністративні договори: реалії та перспективи / К. К. Афанасьєв. – Луганськ, 2004. – 320 с.
11. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 35. – Ст. 446.

*Рецензент: д.ю.н., професор Дзера О.В.*

## **УДК 342.9**

**Пількевич В.Л.,**

к.ю.н., директор Департаменту Фонду державного майна України

### **АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ УРЯДУ УКРАЇНИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ НОВІТНІХ НОРМ ЗАКОНОДАВСТВА З ПИТАНЬ ОРЕНДИ**

*У статті проведений теоретичний аналіз постанов Уряду України щодо реалізації новітніх норм законодавства з питань оренди. Виявлені проблеми у досліджуваній сфері. В кінці статті зроблені висновки щодо впливу прийнятих Кабінетом Міністрів України постанов з питань оренди на рівень ефективності використання державного майна.*

*В статье проведен теоретический анализ постановлений Правительства Украины по реализации новых норм законодательства по вопросам аренды. Выявлены проблемы в исследуемой сфере. В конце статьи сделаны выводы о влиянии принятых Кабинетом Министров Украины постановлений по вопросам аренды на уровень эффективности использования государственного имущества.*

*In the article the theoretical analysis of Government of Ukraine on implementation of new legislation on rent. Identified problems in the investigated area. At the end of the article*

*made conclusions about the impact taken by the Cabinet of Ministers of Ukraine Resolution of rent to the level of efficiency of state property.*

*Постановка проблеми.* 24.05.2011 р. набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо орендних відносин» від 21 квітня 2011 року № 3269 [1], який передбачає комплекс змін чинної законодавчої бази орендних відносин, спрямованих на вдосконалення організації відносин оренди державного та комунального майна. Прикінцевими положеннями зазначеного Закону Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим Законом було необхідно, зокрема, привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом.

У зв'язку з цим Кабінет Міністрів України прийняв низку постанов, що впливали із Закону. А саме це:

- постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2011 р. № 832 «Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди» [2];

- постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. № 786» [3];

- постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 р. № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна» [4];

- постанова Кабінету Міністрів України від «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 597» [5].

В Україні ефективна реалізація вищезазначених актів ускладнюється багатьма факторами, що й визначають проблематику даного дослідження.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* Наукові дослідження щодо питань договору оренди здійснюються переважно представниками науки цивільного (М.І. Брагінським, В.В. Вітрянським, О.В. Дзерою, В.В. Луцем, В.В. Мусієнко, І.С. Перетерським та ін.) та господарського права (С.О. Теньковим, В.С. Щербиною та ін.). У свою чергу, оренда є мало досліджуваним об'єктом у галузі адміністративного права.

*Метою* цього дослідження є проведення теоретичного аналізу правового регулювання орендних відносин в Україні.

*Виклад основного матеріалу.* Аналіз основних цілей та завдань зазначених вище постанов Уряду України розглядається нижче:

I. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2011 р. № 832 «Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди».

Зазначеною постановою, встановлюються:

1. Обов'язкова оцінка орендованого майна, якщо на момент продовження (поновлення) договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була проведена більше, ніж три роки тому.

До прийняття Закону негативним чинником, що обмежував отримання плати за оренду державного майна на ринковому рівні було те, що оцінка орендованого майна здійснювалася лише один раз – при

передачі майна в оренду. Саме тому було внесено зміни в статтю 11 Закону, які впровадили періодичний перегляд оцінки орендованого майна при пролонгації договорів оренди (якщо оцінка робилася більш ніж 3 роки тому).

Оскільки Законом встановлено зміни до умов продовження (поновлення) строку дії договору оренди, а саме: у разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження, (поновлення) договору оренди обов'язково провадиться оцінка об'єкта оренди, в постанову КМУ від 10 серпня 1995 р. № 629 також внесені зміни, що регулюють процедуру продовження договорів оренди в частині перегляду ринкової вартості об'єкта оренди.

Зазначеною постановою встановлено, що оцінка обов'язково проводиться не тільки перед укладенням договору оренди, а й перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

2. Орендодавцю державного майна кошти як на проведення незалежної оцінки, так і аудиторської перевірки не передбачені. Саме тому зміни до постанови КМУ від 10 серпня 1996 р. № 629 і встановлюють, що передбачені цією Методикою послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (активів, що входять до складу об'єкта оренди) та аудиторської перевірки об'єкта оренди оплачує орендар.

3. Впровадження обов'язкового проведення незалежної оцінки не тільки нерухомого, але і всього іншого окремого індивідуально визначеного майна.

До внесення змін при передачі в оренду іншого окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого, (тобто мова йде про рухоме майно) уповноваженим управляти майном підприємства, здійснювалася стандартизована оцінка майна на підставі даних бухгалтерського обліку з урахуванням всіх передбачених законодавством переоцінок і дооцінок.

На сьогодні у разі оренди як нерухомого так і іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється його незалежна оцінка.

4. Здійснення стандартизованої оцінки нерухомого майна, яке передається в оренду.

Передбачено вдосконалення процедури оцінки нерухомого майна, що передається в оренду бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх

розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

У разі коли методиками розрахунку орендної плати, затвердженою Кабінетом Міністрів України (для об'єктів, що перебувають у державній власності), органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності), для розрахунку орендної плати не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, здійснюється стандартизована оцінка зазначеного майна.

Крім того запроваджено акт оцінки нерухомого майна, яке передається в оренду за 1 гривню.

Підсумовуючи вище наведене можна зробити висновок, що держава як власник встановила всі необхідні методичні засади щодо визначення ринкової вартості об'єктів державної та комунальної власності, які передаються в оренду або вже знаходяться в орендних відносинах.

II. Постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. № 786».

Що стосується змін до постанови КМУ від 10 серпня 1995 р. № 629:

Змінами було встановлено строк дії звітів про оцінку об'єктів оренди, які б забезпечували оцінку на ринковому рівні на сьогодні (6 місяців з дати оцінки).

Що стосується змін до постанови КМУ від 4 жовтня 1995 р. № 786:

Змінами встановлено:

1. Новий розмір орендних ставок за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств, оскільки знято обмеження розміру плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств, яке було встановлено Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Наслідком зазначеного стане збільшення надходження коштів від оренди до Державного бюджету України та відповідних місцевих бюджетів.

2. Також передбачено удосконалення порядку розрахунку орендної плати за цілісні майнові комплекси державних підприємств, зокрема в частині врахування при розрахунку вартості нематеріальних активів.

Крім того, назву Методики приведено у відповідність до змін у статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Також удосконалено формулу розрахунку орендної плати за ЦМК (буде враховуватися вартість нематеріальних активів, індекс інфляції застосовуватиметься з дати оцінки).

Так, наприклад, ставки для об'єктів нерухомості змінилися для:

розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти - з 35 до 45%;

фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів, ресторанів з нічним режимом роботи, торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї, операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет - з 30 до 40%;

виробників реклами, салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів торговельних об'єктів з продажу автомобілів, організація концертів та іншої видовишно-розважальної діяльності - з 25 до 30%;

ставки для офісних приміщень та антен зростуть з 15 до 18%, для складів - з 12 до 15%;

Відразу виникає питання коли ж орендодавець (Фонд державного майна чи підприємство) має переглянути розмір орендних ставок, що змінився – з моменту набрання чинності постановою, чи при продовженні дії договору?

Проте відповідно до частини 2 статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 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.

Відповідно до статті 284 Господарського кодексу України умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору. Статтею 286 зазначеного Кодексу встановлено, що розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

Таким чином орендодавець має повідомити орендаря про перегляд розміру орендної плати у зв'язку зі зміною орендних ставок.

Оскільки постановою не було встановлено конкретної дати перегляду, то орендна плата може бути переглянута з моменту набрання чинності, тобто з 20.09.2011.

III. Постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2011 р. № 906 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна».

Зазначеною постановою було забезпечено виконання вимог чинного законодавства щодо повноважень Кабінету Міністрів України. А саме: відповідно до частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» порядок проведення конкурсу для об'єктів, що перебувають у державній власності визначається Кабінетом Міністрів України.

Порядком проведення конкурсу на право оренди державного майна встановлено засади проведення конкурсу, вимоги щодо складу і діяльності конкурсної комісії, вимоги до учасників конкурсу та регламентуються інші

організаційні заходи пов'язані з проведенням конкурсу на право оренди державного майна.

Крім того, завдяки прийняттю зазначеної постанови було реально підвищено контроль Уряду за процесом орендних відносин.

Зазначений Порядок передбачає прозору процедуру визначення переможця конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

Порядок проведення конкурсу, зокрема, передбачає:

- утворення орендодавцем конкурсної комісії за участю представників орендодавця, органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном, а в разі розгляду питань захисту навколишнього середовища, дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення - також органу місцевого самоврядування за місцем розташування об'єкта;

- опублікування оголошення про конкурс і письмове повідомлення орендодавцем про проведення конкурсу всіх осіб, які виявили зацікавленість в оренді об'єкту, що виставляється на конкурс, під час вивчення попиту;

- визначення комісією умов конкурсу з урахуванням пропозицій органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном. Головною умовою є орендна плата, стартова орендна плата визначається за чинною Методикою її розрахунку (для державного майна це Методика, затверджена постановою Уряду від 04.10.95 №786 зі змінами і доповненнями);

- основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу;

- конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу;

- конкурс проводиться в два етапи. На першому етапі комісія розглядає надані учасниками конкурсу матеріали і пропозиції (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) і формує перелік учасників, пропозиції яких відповідають умовам конкурсу і які допускають до другого етапу - подання конкурсних пропозицій орендної плати за принципом аукціону.

У разі надходження лише однієї пропозиції, яка відповідає умовам конкурсу, другий етап конкурсу (подання пропозицій орендної плати) не проводиться і з особою, яка її подала, укладається договір оренди відповідно до вимог чинного законодавства, умов конкурсу і пропозицій орендаря, про що орендодавцем видається відповідний наказ або інший відомчий розпорядчий акт;

- встановлено, що конкурс вважається таким, що не відбувся, у разі якщо:

- 1) відсутні пропозиції, які відповідають умовам конкурсу;
- 2) об'єкт оренди було знищено або істотно змінено його фізичний стан,

- у разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди, комісія за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс строк пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, на своєму засіданні у зв'язку з порушенням вимог цього Порядку відмінює раніше прийняте рішення про визначення переможця конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги цього Порядку, з числа учасників конкурсу, проводить додаткове засідання комісії і на підставі матеріалів відкритого засідання, на якому учасниками подавалися конкурсні пропозиції орендної плати за принципом аукціону, визначає новим переможцем конкурсу того учасника конкурсу, остання пропозиція якого була найбільшою з пропозицій інших учасників конкурсу.

IV. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 824 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 597».

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 року № 597 затверджено Порядок визначення обсягу книжкової продукції державною мовою, підготовка, випуск та/або розповсюдження якої здійснюються вітчизняними видавництвами і підприємствами розповсюдження книжкової продукції, для укладення договорів оренди приміщень.

Постанова КМУ № 597 була розроблена на виконання частини 7 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», яка вже після внесення змін стала частиною четвертою. В ній йшла мова про те, що Порядок визначення обсягу книжкової продукції державною мовою затверджується Кабінетом Міністрів України.

Рішення КМУ дозволило гармонізувати норми постанови від 3 серпня 2011р. № 824 з нормами статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

*Висновки.* Таким чином, прийняття Кабінетом Міністрів України вище зазначених актів створює нові комплексні умови, які спрямовані на підвищення рівня ефективності використання державного майна шляхом передачі в оренду.

***Використані джерела:***

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо орендних відносин: Закон України від 21 квітня 2011 року № 3269-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - № 44. - ст. 458.
2. Про внесення змін до Методики оцінки об'єктів оренди: постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 832 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/832-2011-п>.
3. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 і від 4 жовтня 1995 р. № 786: постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2011 р. № 961 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/961-2011-п>.

4. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна від 31.08.2011 р. № 906 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/906-2011-п>.
5. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 597: постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 824 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/824-2011-п>.

*Рецензент: д.ю.н., професор, академік АПрН України Луць В.В.*

**УДК 347.441.144. 4/5**

**Руцак І.В.,**

здобувач Науково-дослідного інституту  
приватного права і підприємництва НАПрН України

## **РЕСТИТУЦІЯ ЯК НАСЛІДОК НЕДІЙСНОСТІ ПРАВОЧИНУ, ЩО ПОРУШУЄ ПУБЛІЧНИЙ ПОРЯДОК**

*У статті розглядаються проблемні питання інституту реституції, зокрема односторонньої реституції, та недопущення реституції за недійсними правочинами, які порушують публічний порядок. Запропоновано розрізняти види реституції: натуральну, замінну та ідеальну (грошову), а також правочинну відповідальність як різновид відповідальності у цивільному праві.*

*В статье рассматриваются проблемные вопросы института реституции, в частности односторонней реституции, и недопущения реституции по недействительным сделкам, которые нарушают публичный порядок. Предложено различать виды реституции: натуральную, заменную и идеальную (денежную), а также ответственность по недействительным сделкам как разновидность ответственности в гражданском праве.*

*The article deals with issues of restitution of the Institute and in particular unilateral restitution and avoid restitution for invalid transactions that violate public order. Proposed to distinguish between types of restitution: natural, replaceable, and the ideal (cash) and eligible responsibility as a kind of responsibility in civil law.*

*Постановка проблеми.* Актуальність проблеми виникла із внесенням змін у ст. 228 ЦК України [1] ч. 3, яка повернула односторонню реституцію та недопущення реституції. З тим проблема реституції як наслідку недійсності правочину отримала новий виток: законодавець при прийнятті ЦК рішуче відмовився від конфіскаційних санкцій у цивільному праві, а наразі їх повернув. Вона наслідок вагань та несправджених надій на субсидіарне застосування норм публічного права у разі порушення публічного порядку.

Інститут реституції виник і розвився в римському праві насамперед завдяки практиці преторської юстиції, де повернення сторін у первісне становище видавалось логічним і справедливим і спочатку безповоротним та забезпеченим іншими засобами преторського впливу. Оскільки оскарження судових рішень появилось лише в імператорську добу розвитку римської державності, то основним засобом "повернення рішення" було звернення до