

практики арбітражних судів //Бізнес 1998. №1. 6. Селіванова І.А. До питання про стабільність господарського договору» //Весы Фемиды. 1997. №2-3. 7. ВВР 1998. №16. Ст.68. 8. Вищий Арбітражний суд України в інформаційному листі від 23.03.98 р. «Про Закон України «Про лізинг» //Бізнес. 1998. №22 нічого з приводу цієї проблеми не пояснив.

Е.В. Вакулович

СПІВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ МАЙНОВОГО НАЙМУ ТА ОРЕНДИ

Законодавчим підтвердженням відносин майнового найму, які ввійшли в практику у далекій давнині, є закони XII таблиць. Спочатку предметом такого договору були робоча худоба та раби

В епоху Римської імперії відносини, які регулювалися договором найму, розвинулися і знайшли своє відображення в Конституції 484 р. Особливо підкреслювався обов'язок наймача:

«Після завершення найму найняту річ має бути повернено без затримки в належному стані» [1, с.452].

До XX ст. відносини майнового найму динамічно розвивалися, набуваючи нових рис, які відповідали певним суспільно-економічним формаціям.

Більше ста років тому окремі відносини майнового найму були названі орендою. Так, сутність земельної оренди була визначена Г. Дрейхайром: «Під поняттям земельної оренди ми розуміємо тимчасове, а подекуди і «вічне», тобто з правом спадкування, надання землі іншій особі для відповідного використання за певну оплату роботою (відробітником), продуктами або грошима» [2, с.36].

«Поряд з законодавством про майновий найм найбільш детально орендне законодавство розроблено у Великобританії, Франції, Бельгії, Голландії» [3, с.36], що свідчить про актуальність цих питань на заході Європи ще у XVIII ст.

Широке розповсюдження орендні відносини мали в царській Росії. Але визначений російський цивіліст Г.Ф. Шершеневич, визначав договір майнового найму як «договір, в силу котрого одна сторона за певну винагороду зобов'язується надати іншій право тимчасового використання своєї речі» Він зауважував: «Хоча в загальному вжитку та законодавстві для позначення зазначеного договору застосовують різні вирази, зокрема, найм, оренда, прокат, зняття, оброчне використання, коротомне утримання, але відмінності ці не мають юридичного значення» [3, с.355].

Гостро дискутувалися питання оренди після Жовтневої революції 1917 р. Це може підтвердити відоме гасло Н.І. Бухаріна, висунуте ним у 1925 р.: «Всьому селянству, всім його прошаркам потрібно сказати: збагачайтеся, розвивайте своє господарство». І в цьому процесі важливе значення відводилося оренді.

У СРСР орендні відносини практикувалися з 1921 р., потім оренду як форму господарювання було скасовано.

«Нова хвиля орендних відносин прийшла в нашу економічну систему з 1988 р., що пов'язано зі загальним бажанням господарюючих суб'єктів отримати економічну самостійність і стати повноправним учасником рин-

кових відносин» [4, с.3], – так стверджують вчені Санкт-Петербурзького університету економіки і фінансів.

Яким же є співвідношення понять майнового найму та оренди в правовому просторі України, як це співвідношення впливає на розвиток господарських зв'язків на економіку в цілому?

У чинному ЦК України глава 25 присвячена майновому найму і у ст. 256 подається визначення «Договору майнового найму»:

«Згідно з договором майновому найму наймодавець зобов'язується надати наймачу майно в тимчасове користування за платню». Також у цій главі мова йде про «Договір побутового прокату». Глава 26 присвячена найму житлового приміщення. Про оренду – жодного слова.

14 березня 1995 р. в Україні прийнятий Закон «Про оренду державного майна», у статті 2 якого визначається поняття оренди: «Оренда являє собою засноване на договорі термінове платне користування майном, необхідним орендарю для здійснення підприємницької та іншої діяльності». Також визначені об'єкти оренди та суб'єкти орендних правовідносин.

Що ж показує порівняльний аналіз цих визначень? Норма Цивільного кодексу України практично нічим не відрізняється від змісту ст.53 Основ цивільного законодавства СРСР і ст.275 ЦК РСФСР. О.А. Красавчиков ще в 1969 р. відзначав: «Поряд з терміном «договір майнового найму» в нормах права, юридичній літературі та договірній практиці вживається вирази «оренда» (наприклад, оренда нежилого приміщення) «прокат» (зокрема, прокат музичних інструментів, спортивного інвентарю тощо). З юридичної точки зору ці терміни є рівнозначними, хоча, звичайно, існує певна специфіка в деталях правового регулювання відносин стосовно тимчасового, відплатного користування окремих різновидами майна» [2, ст.36].

Характеризуючи сферу застосування та значення договору майнового найму, О.А. Красавчиков відзначає: «Широкого розповсюдження набули договори оренди (прокату) будівельного та іншого обладнання, прокату сільськогосподарювання машин, оренди рибпромислових суден риболовецькими колгосп у судноремонтних технічних станцій...» тощо [5, с.98].

Здається цікавим формулювання Радянського енциклопедичного словника, де оренда визначається як майновий найм, договір про надання майна в тимчасове користування за певну винагороду [6, с.76]. А визначення «майновий найм» ідентичне визначенню оренди. [6, с.385].

Дуже категоричною є думка О.П. Сергєєва і Ю.К. Толстого, авторів російського підручника з цивільного права про те, що майновий найм та оренда – поняття тотожні. «Якщо й вести мову про розмежування оренди і найму, то лише на ґрунті романської або германської традиції. Без відповіді однак залишається питання про те, частинами якого інституту виступатимуть найм та оренда в якому їх розумінні. Для цього інституту довелось б підшукати спеціальну назву, котрої закон не створив. У протилежному випадку відбулося б порушення правил формальної логіки». [7, с.150].

Поряд з цим І.В. Шевченко та інші дуже переконаливо, на підставі аналізу принципів, які обумовлюють розвиток орендних відносин, розкривають специфічність договору оренди, а саме – один з основних принципів оренди – договірний характер. Зміст його полягає в тому, що усі відносини суб'єктів оренди, що не виходять за межі чинного законодавст-

ва, регулюються договором, який в цьому випадку виступає одним із головніших документів юридичного характеру. Про те, наскільки важлива якість розробки договору оренди, можна судити по численних розбіжностях, які досить часто виникають між орендарями та орендодавцями з питань оцінки вартості орендованого майна, можливості його поліпшення, внесення змін у його склад, начислення орендної платні, безкоштовної передачі в оренду фондів та ін. Типізація договорів тут, безумовно є, недоречною, оскільки в кожному конкретному випадку це повинен бути особливий, достатньо конкретизований і специфічний документ.

Другий принцип – конкурсність. Конкурсність необхідна не тільки як загальний підхід до процесу приватизації держпідприємства, але і для вибору орендарів серед можливих конкурентів. Власник майна може зупинитися на тому варіанті здавання майна в оренду, який найкраще відповідає встановленим ним критеріям. При цьому не має значення, в якій формі власності знаходиться призначене для здавання в оренду майно. До речі, ідея конкурсності досить широко використовується при виборі орендарів у багатьох розвинутих країнах.

Труднощі, які зустрічалися на шляху розвитку оренди в перші роки її появи в нашій країні, можливо, саме і були пов'язані з відсутністю конкуренції потенційних орендарів.

Наступний принцип – економічна самостійність орендаря. Але слід зазначити, що певні обмеження свободи діяльності орендаря, якщо не вирішене питання про викуп майна, існують в багатьох розвинутих країнах. У договір оренди вносяться досить жорсткі обмеження щодо умов експлуатації устаткування, а саме – стосовно витрат на його утримання, наявності кваліфікованого персоналу для його експлуатації тощо.

Порушення цих умов може бути підставою для розірвання договору. Тому не варто розуміти одержану при оренді самостійність буквально. Власник, чи то держава, чи то приватна особа, залишаючись власником зданого в оренду устаткування, протягом всього терміну дії договору має право вимагати від орендаря дотримання умов, спрямованих на зберігання його натурально-речовинної форми і вартісного змісту. Якщо орендну угоду було укладено без права викупу орендованого майна, цілком природно, що орендодавець повинен мати безперешкодний доступ до власного майна і право контролювання всіх умов договору. У західних країнах, наприклад, для контролю за дотриманням умов договору оренди власник майна вправі залучати спеціалізовані організації аж до представників заводу – виготовлювача устаткування.

Четвертий принцип оренди – терміновість. В основах законодавства про оренду загальним терміном оренди є 5 років. Певне, це було наслідком традиційних підходів до планування економічного розвитку держави по п'ятирічках.

Варто розрізняти термінові межі договору оренди у випадку приватизації державних підприємств і при розгляді її як форми економічних відносин. В останньому випадку є три варіанти дії орендних договорів: коли термін дії договору оренди менше повного амортизаційного терміну використання устаткування, дорівнює йому та перевищує його

Кожний із варіантів тісно пов'язаний з передачею права власності від одного суб'єкта орендних відносин до іншого. Так, при першому варіанті орендоване майно після закінчення терміну договору повинно бути передане орендодавцю, за яким право власності на нього залишалося протягом усього терміну оренди і зберігалось після його закінчення.

При другому варіанті після закінчення договору оренди майно повинно бути передане орендарю у власність, оскільки за умовами оренди, останній цілком відшкодував орендодавцю вартість майна.

При третьому варіанті орендодавець не ставить перед собою мети передати орендарю право власності на майно і, отже, та частина прибутку, яку останній виплачує за весь період дії договору, не покриває його вартості.

Здається, позиція сучасних російських цивілістів вплинула на те, що в ЦК РФ введено статті, які регламентують орендні відносини, тому договір оренди одержав право на існування поряд з іншими договорами (ст.606 ЦК РФ).

Вчені-юристи України також вважають, що оренда – це один із видів майнового найму [8, с.192].

Проте оренда – специфічний договір, підтвердженням його є велика кількість спеціальних нормативних актів, які регулюють орендні відносини. Серед них – Закон України «Про оренду державного майна», Закон України «Про приватизацію майна державних підприємств», Закон України «Про підприємства», Закон України «Про підприємництво» тощо.

Вишеказане, здається, свідчить про відсутність належного законодавчого врегулювання орендних відносин та наукових розробок практичних і методичних питань, пов'язаних з орендою. А це, безумовно, є перешкодою на шляху використання оренди як інструмента підвищення ефективності господарської діяльності, зміцнення цивілізованих ринкових відносин в економіці.

Оренда міцно ввійшла в практику господарювання як державних, так і недержавних підприємств, установ та організацій, а також фізичних осіб. Тому, якщо не ставити питання про виділення оренди в самостійний цивільно-правовий інститут, сьогодні, на нашу думку, необхідно невідкладно вирішити питання про введення в ЦК України статей, які б регулювали орендні відносини як дуже поширений специфічний різновид відносин майнового найму. Це дозволить виділити систему орендних відносин в окремий перспективний напрямок науки цивільного права, уніфікувати принципи, усунути протиріччя й прогалини в окремих законах та підзаконних актах, розробити чіткий механізм реалізації прав суб'єктів договору оренди, їх захисту та відповідальності.

Можливо, ця проблема на перший погляд має приватний характер. По відношенню до всього законодавства – так. Але її вирішення багато в чому буде сприяти підвищенню ефективності господарювання на всіх рівнях, а також економіки в цілому.

Список літератури:

1. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право. Минск, 1997.
2. Аренда: история, практика //Вестник статистики. 1992. №2.
3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995.
4. Шевченко И.В. Арендные отношения в рыночной экономике. Санкт-Петербург, 1992.
5. Красавчиков О.А. Со-

ветское гражданское право, часть II. М., 1969. 6. Советский энциклопедический словарь. М., 1985. 7. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. М., 1996. 8. Підопригора О. А., Дзера О. В. Цивільне право. Ч. 2. Київ, 1996.

І. Кецмен

ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ ДОГОВОРУ ПІДНАЙМУ ЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ

Задоволення потреби людини в окремому і комфортабельному житлі залишається в Україні актуальною і гострою соціально-економічною проблемою. Житло для людини – необхідна умова її існування поряд з продуктами харчування та одягом. Наявність упорядкованого житла – важливий фактор всебічного розвитку особистості, що обумовлює формування повноцінних продуктивних сил.

В країні неодноразово робились спроби раціонального розселення сімей. Проте і нині 15 відсотків населення не мають окремого житла і проживають в комунальних квартирах та гуртожитках. За даними 1993 року 2, 9 млн. чоловік перебували в черзі на поліпшення житлових умов. Щорічно ця цифра в середньому збільшується на 100 тисяч чоловік.

Додатковими проблемами у вирішенні проблеми житла стали прискорення процесів демілітаризації економіки, що проявляється через зростання сімей за рахунок демобілізації військовослужбовців, які не мають власного житла, екологічні аварії і національні міграції. Вони справляють серйозний вплив на показники, що формують потребу в житлі. На початку 1998 року 31258 офіцерів української армії та членів їх сімей не мали житла.

Конституція України в ст. 47 зазначає, що кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Громадянам, які потребують державного захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

Незадовільний стан забезпечення населення впорядкованим житлом, а в значній мірі його відсутність, змушують користуватися договором піднайму жилого приміщення, важливість якого на сьогоднішній день виправдана.

Користування жилим приміщенням в будинках державного та громадського житлового фонду здійснюється у відповідності з договором найму жилого приміщення. Цей договір є основною правовою нормою забезпечення жилим приміщенням переважної частини населення. Правова роль договору полягає не лише в тому, що він підтверджує наявність між сторонами договірних відносин, але й в тому, що він детально встановлює відповідальність сторін за невиконання своїх обов'язків.

Наданим жилим приміщенням наймач і члени його сім'ї можуть не тільки самі користуватись, але здавати частину його або все в користування іншим особам. Таке розпорядження, надане договором найму житлової площі, цілком правомірне і передбачене ст.91 Житлового кодексу України.

Таке право наймача зазначено також в статті 875 проекту нового Цивільного кодексу України, а ст. 381, зокрема, передбачає піднайом помещання.