

turpitude (аморальність), яке регулювалось преторським едиктом і полягало в обмеженні спадкових прав осіб, що займалися ганебними професіями (повії, актори та ін.) [12, с. 50–51].

Отже, саме в Стародавньому Римі були вперше закріплені початки правового регулювання повноважень, які становили зміст цивільної (приватної) правосуб'єктності римського громадянина, визначені підстави для обмежень правового статусу фізичної особи. Також слід зауважити, що деякі положення римського права щодо регулювання правового статусу фізичної особи вже на сьогодні рецепційовані чинним цивільним законодавством України, що свідчить про актуальність використання ідей, принципів та окремих правових рішень, розроблених у римському праві.

Список літератури: 1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV // ВВР. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356 (зі змінами та доповненнями). 2. Основи римського приватного прав: Навч. посіб. / Орач Є., Тищик Б. – Львів: Ред.-вид. відділ Львів, ун-ту, 2000. – 238с. 3. Підпригора О. А. Римське приватне право. Академічний курс. – К.: Ін Юре, 2001. – С. 95. 4. Бартошек М. Римское право. Понятия, термины, определения / Пер. с чешск. – М.: Юрид. лит., 1989. – С. 341. 5. Хутыз М. Х. Римское частное право. – М.: Былина, 1994. – С. 40. 6. Римське приватне право (Конспект лекцій: практикум) / За ред. Є. О. Харитонов. – Х.: Одісей, 2000. 7. Макарчук В. С. Основи римського приватного права. – К.: Атіка, 2000. 8. Підпригора О. А., Харитонов Є. О. Римське право. – К: Юрінком Інтер, 2003. – С. 263. 9. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права. Учебник. / Пер. с итал. – М.: БЕК, 2000. 10. Франчози Дж. Институционный курс римского права / Перевод с итал.; Отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М.: Статут, 2004. – С. 158. 11. Римське право (Інституції) / За заг. ред. Є. О. Харитонов. – Вид. 3, випр. – Х.: Одісей, 2003. – С. 78. 12. Новицкий И. Б. Римское право. Учеб. для вузов. – М.: Зерцало, 2001. – С. 50–51.

Надійшла до редколегії 10.10.08

М. В. Мороз

ОПЛАТНІСТЬ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Договір оренди майна державних підприємств належить до оплатних договорів, тобто у ньому майновому наданню орендодавця (передання об'єкта оренди в строкове володіння і користування орендаря) відповідає зустрічний обов'язок орендаря. Зустрічним наданням орендаря плата за користування цим майном.

Хоча проблематику оплатності договору в цілому було досить глибоко та змістовно досліджено М. І. Бару [1], а оплатність договору оренди державного та комунального майна – Спасибо І. В., Козаренко Є. В., Стещенко В. Н. [2], але у зв'язку з особливостями правового регулювання відносин оренди саме державного майна та зважаючи на те, що дослідження вказаних учених проводилися вже досить давно й на базі скасованих на теперішній час нормативних актів, уважаємо цю проблематику актуальною і такою, що потребує подальшого дослідження.

Характеризуючи оплатність правовідносин, М. І. Бару вказує на два критерії, у разі відповідності яким договір є оплатним: 1)

зустрічність дій (надання), що мають матеріальний зміст, хоч би і нерівний у вартісному вираженні, 2) прямий внутрішній зв'язок між витраченими коштами і отриманими результатами [1, с. 48].

Зустрічністю дій є здійснення однією зі сторін дій (виконання обов'язку), які, відповідно до договору, обумовлені здійсненням певних дій (виконанням своїх обов'язків) другою стороною. Стосовно оренди необхідно зазначити, що обов'язок виплати орендної плати за використання орендованого майна виникає в орендаря тільки після виконання орендодавцем свого обов'язку з передачі йому об'єкта оренди. Саме діями орендодавця з передачі об'єкта оренди реалізується право орендаря на володіння і використання орендованого майна, а, отже, й обумовлюється здійснення ним вищезгаданих дій.

М. І. Бару зазначає, що відступ від еквівалентності не порушує принципу оплатності [1, с. 37]. Цієї ж позиції тримається й М. І. Брагінський, відзначаючи, що оплатність не означає і навіть не передбачає загальним правилом неодмінно еквівалентного надання обох сторін [3, с. 314]. Це дозволяє зробити висновок, що оплатність при оренді майна державних підприємств не обов'язково повинна збігатися за обсягом з наданням, тобто вартість об'єктів наданих благ не обов'язково має бути однаковою.

Характеризуючи другу ознаку оплатності відносин, стосовно оренди майна державних підприємств можна сказати, що, передаючи майно в оренду, орендодавець зазначає певних обтяжень. Вони пов'язані з тим, що перебування майна в орендаря протягом певного часу позбавляє орендодавця можливості отримувати користь від цього майна, тобто, орендодавець зазначає певних «втрат». Орендар, компенсуючи втрачену можливість отримання користі від майна орендодавцем, надає останньому зустрічне задоволення. Тобто вартість майна, зданого в оренду, відновлена, й орендодавець отримав дохід у вигляді орендної плати. Це означає, що між витратами й отриманим результатом наявний прямий зв'язок.

Частина 1 ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [4] визначає, що орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату, незалежно від наслідків господарської діяльності. Розмір плати за оренду цілісного майнового комплексу державного підприємства, його структурного підрозділу не може перевищувати 10% на рік від вартості орендованого майна, проте, якщо орендар визначається на конкурсних заходах умовами конкурсу може бути передбачений більший розмір орендної плати. Верхня межа плати за оренду нерухомого й окремого індивідуально-визначеного майна Законом України «Про оренду державного та комунального майна» не встановлена.

З економічної точки зору орендна плата є частиною прибутку, яка може бути отримана орендарем від використання взятого

ним в оренду майна. Орендар використовує майно державного підприємства, як правило, для підприємницької діяльності, що пов'язана з певним ризиком; внаслідок чого орендар може не досягти мети своєї діяльності – отримання прибутку – і навіть зазнати збитків. Це, проте, не звільняє його від виконання обов'язку внесення орендної плати.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [4] встановлена верхня межа плати за оренду цілісного майнового комплексу державного підприємства, його структурного підрозділу: вона становить не більше 10% від вартості орендованого майна на рік, тобто розмір орендної плати може бути або меншим за вказану, або дорівнювати йому.

На нашу думку, у тому випадку, коли мова йде про зустрічне надання за користування об'єктом, який перебуває у державній власності, до відходу від еквівалентності надання потрібно відноситися вкрай обережно, оскільки одні підприємства сплачують орендну плату, яка при її розрахунку складає до 10% від вартості орендованого майна на рік, інші ж підприємства вносять орендну плату у розмірі тих же 10%, хоча при її розрахунку вона може бути значно більшою. Другу групу орендарів законодавець безпідставно ставить у вигідніше становище.

Позитивним у Законі України "Про оренду державного та комунального майна" [4] є 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 й індивідуально визначеного майна. Орендна плата розраховується на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженою Постановою КМУ від 4 жовтня 1995 р. № 786 [5], п. 7 якої встановлює 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% вартості орендованого майна, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як 7% вартості орендованого майна.

Виходячи з цієї Методики, плата за оренду цілісних майнових комплексів і окремого індивідуально визначеного майна (цим поняттям, за Роз'ясненням Фонду державного майна України від 5 грудня 1995г. № 10-22-8412 «Щодо змісту і порядку застосування Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна» [6], охоплюється нерухоме майно й інше окреме індивідуально визначене майно державних підприємств), обчислюється по-різному.

Оскільки орендна плата, перш за все, покликана компенсувати збитки власника у зв'язку із втратою можливості використовувати

ти майно для своїх виробничих потреб, здобувати від нього користь, 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.

Тривалий час велася дискусія щодо правомірності включення амортизаційних відрахувань до складу орендної плати. Із часом усталилась думка про неправомірність включення амортизаційних відрахувань до складу орендної плати, оскільки це обмежує самостійність підприємств у розпорядженні отримати прибутком [7, с. 35]. У даний час амортизаційні відрахування не включаються до орендної плати, вони залишаються в розпорядженні орендаря, коли мова йде про оренду цілісного майнового комплексу.

З метою запобігання банкрутству, поліпшення фінансового стану, підвищення конкурентоспроможності продукції (робіт, послуг) орендарям збиткових і низькорентабельних підприємств, а також об'єктів, що мають важливе соціальне значення, орендодавець може надавати пільги з орендної плати.

Пільга – надання кому-небудь переваг, часткове звільнення від виконання встановлених правил, обов'язків або полегшення їх умов [8, с. 742].

Положення «Про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств», затверджене Постановою КМУ від 29 лютого 1996 р. № 271 [9], визначає умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств. Відповідно до п. 2 цього положення такі пільги надаються орендарям в тому випадку, якщо протягом останніх 6 місяців (в агропромисловому комплексі – 12 місяців) до укладення договору оренди державне підприємство було збитковим або рівень рентабельності (відношення прибутку до собівартості) був нижчий за 25% від середньої по галузі (підгалузі), а також якщо об'єкт оренди має важливе соціальне значення (приналежність об'єкта до такої групи визначається Міністерством економіки за поданням органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням цього об'єкта). Пільги можуть надаватися на термін не більше двох років.

Перелік документів, які орендар повинен надати орендодавцеві разом із заявою на отримання пільг з орендної плати, визначений у п. 4 вказаного Положення.

Орендодавець у п'ятиденний термін з дня надходження заяви та інших документів і матеріалів надсилає їх копії Міністерству фінансів. Міністерство фінансів у 15-денний термін з дня одержання документів та матеріалів надсилає орендодавцеві свої висновки щодо можливості надання пільг. Якщо орендодавець не

одержав у зазначений термін ці висновки, питання стосовно пільг щодо орендної плати вважається погодженим.

Орендодавець протягом 15 днів після отримання відповідного висновку Мінфіну має прийняти рішення про:

- надання пільг орендареві на вказаних ним умовах;
- відмову у наданні пільг;
- відмову у наданні пільг із зазначенням умов, на яких такі пільги можуть бути надані.

Орендодавець у п'ятиденний термін повідомляє орендаря про прийняте ним рішення.

Слід зазначити, що надання пільг з орендної плати є правом, а не обов'язком орендодавця. Якщо орендодавець не дасть згоди на надання пільг з орендної плати за наявності необхідних для цього умов орендар може подати клопотання орендодавцеві про перегляд такого рішення, але не раніше, ніж через півроку з дня його прийняття. На нашу думку, в чинне законодавство необхідно внести доповнення, які б встановлювали обов'язкове надання пільг з орендної плати орендареві за наявності вищезгаданих умов, і надати йому право у разі незгоди орендодавця на надання пільг з орендної плати звернутися до господарського суду для об'єктивного вирішення цього питання.

Надання пільг з орендної плати за своєю суттю є не чим іншим, як зміною умов договору і оформляється додатковою угодою до договору оренди майна державного підприємства.

Необхідно уточнити, що надання пільг з орендної плати можливе лише в тому випадку, якщо об'єктом оренди цілісний майновий комплекс державного підприємства.

Закон України "Про оренду державного та комунального майна" [4] встановлює 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.

Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі. Застосування цих двох форм орендної плати залежить від декількох умов: по-перше, від специфіки виробничої діяльності орендаря; по-друге, якщо сторони дійшли до згоди з цього питання, тобто, коли орендодавець зацікавлений у безпосередньому придбанні результатів господарської діяльності орендаря, а останній, у свою чергу, також висловив бажання про застосування однієї з двох форм орендної плати (збіг волевиявлення сторін). Якщо ж одна зі сторін заперечує проти вказаних форм орендної плати, у господарського суду немає правових підстав для задоволення вимог іншої сторони про застосування таких форм орендної плати.

При натуральній формі орендної плати орендар передає орендодавцеві вироблену ним продукцію, надає послуги, виконує якунебудь необхідну роботу. Як слушно наголошують деякі автори, спільним для всіх видів натуральної форми орендної плати є те, що кожен з них, маючи свою власну вартість, передбачає заздалегідь узгоджену сторонами грошову оцінку, яка є еквівалентом передачі продукції, виконання робіт, надання послуг [9, с. 59].

Необхідно відзначити, що орендар може надавати такі послуги і виконувати такі роботи, які не суперечить його статуту і чинному законодавству.

До недоліків натуральної форми орендної плати слід віднести те, що на практиці часто штучно завищують вартість продукції, що надається як орендна плата, виконання робіт, надання послуг. У цьому випадку обсяг натурального надання в грошовому еквіваленті менший від реальної вартості орендної плати.

Грошово-натуральна форма орендної плати є синтезом розглянутих грошової і натуральної форм і тому принципових особливостей не має.

За Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [4], необхідно відзначити, що орендна плата в натуральній і грошово-натуральній формі може встановлюватися тоді, коли об'єктом оренди виступає нерухоме і окреме індивідуально визначене майно. Якщо мова йде про орендну плату за такий об'єкт оренди, як цілісний майновий комплекс державного підприємства або його структурний підрозділ, то вона може вноситися тільки в грошовій формі.

Незважаючи на те, що орендна плата встановлюється в договорі на весь термін договору оренди, це не означає, що вона є незмінною величиною. Закон передбачає порядок і підстави зміни орендної плати. Так, ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [4] визначає, що розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з не залежних від неї обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, установлених законодавчими актами України. Наявність таких обставин ще не говорить про те, що орендна плата підлягає зміні. Підставою для зміни орендної плати вони є тоді, якщо цього вимагає одна зі сторін. Якщо ж такої заяви немає, презюмується, що з таким становищем згодні й орендодавець, і орендар, а, отже, і розмір орендної плати не змінюється.

Погіршення об'єкта оренди обумовлює те, що знижується 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 не залежних від орендаря обставин; 2) погіршення об'єкта оренди має бути істотним.

Не залежними від орендаря обставинами, які стали причиною істотного погіршення стану об'єкта оренди, можна вважати дію непереборної сили, причини технічного характеру, дії орендодавця тощо, тобто всі ті обставини, за які орендар не несе відповідальності.

Що ж до погіршення об'єкта оренди, то воно має бути істотним – унеможливити його цільове використання або ж бути значним за вартістю щодо загальної вартості об'єкта оренди. Це означає, що незначне погіршення об'єкта оренди, навіть із не залежних від орендаря причин, не породжує у нього права вимагати зміни орендної плати.

Як загальний висновок слід зазначити, що плата за оренду майна державних підприємств не обов'язково повинна збігатися за обсягом із наданням, тобто вартість обмінюваних благ не обов'язково має бути рівною. Порядок визначення та підстави для зміни розміру плати за оренду майна державних підприємств досить чітко врегульовані чинним законодавством. У той же час необхідно законодавчо врегулювати можливість захисту орендарем свого права на отримання пільг зі сплати орендної плати за наявності у нього визначених законом підстав для їх отримання.

Список літератури: 1. Бару М. И. Понятие и содержание возмездности и безвозмездности в советском гражданском праве // Ученые записки Харьк. юрид. ин-та. – X., 1954. – Вып. 13. – С. 19–64. 2. Спасибо И. В., Козаренко Е. В., Штешенко В. Н. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества». – X.: Консум, 1997. – 95 с. 3. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статут, 1997. – 681 с. 4. Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 10 квітня 1992 року // ВВР України. – 1992. – № 30 (28.07.92). – Ст. 416. 5. Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду державного майна (зі змінами): затверджена Постановою КМУ від 4 жовтня 1995р. № 786 // Зібрання постанов Уряду України. – 1996. – № 2. – Ст. 57. 6. Щодо змісту та порядку застосування Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду державного майна: Роз'яснення Фонду державного майна України від 5 грудня 1995р. № 10-22-8412 // Бізнес. – 1997. – № 12. – С. 27. 7. Аренда предприятий // Под ред. В. Ф. Новикова, Т. В. Рысиной. – М.: Экономика, 1990. – 156 с. 8. Советский энциклопедический словарь. 4-е изд. / Гл. ред. А.М. Прохоров. – М.: Сов. энциклопедия, 1989. – 1622 с. 9. Положення про порядок і умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна державних підприємств: затверджене Постановою КМУ від 29 лютого 1996 р. № 271 // Зібрання постанов Уряду України. – 1996. – №8. – Ст. 243.

Надійшла до редакції 05.11.08

А. Г. Бірюкова

МІСЦЕ ТА ЗНАЧЕННЯ ЗВИЧАЮ У СУЧАСНОМУ ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ (АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА)

Зміна поглядів на роль звичаю в цивільному праві відбувається у зв'язку зі зміною правовідносин власності та зміною економічного устрою суспільства в цілому. Програма переходу від централізованих методів управління до децентралізації, від планового господарства до ринкового виражається в зменшенні, скороченні