

УДК 347.453

Мусієнко Володимир Володимирович,

кандидат юридичних наук, доцент,

завідувач кафедри цивільного права юридичного

юридичного факультету Інституту управління, технологій та права

Державного університету інфраструктури та технологій,

м. Київ, Україна

ЗМІСТ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

***Анотація.** У статті на основі аналізу чинного цивільного законодавства досліджено зміст істотних умов договору оренди державного та комунального майна. Надається трактовка самого терміну змісту договору, який має місце в статті 628 Цивільного кодексу України. Автором застосовано порівняльний метод при аналізі змісту істотних умов оренди з посиланням на положення ЦК УРСР та Цивільного кодексу України. Тому відповідно до ст.628 ЦК України встановлюється, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.*

Автор всебічно підійшов до дослідження норм даного інституту, що підтверджується посиланням на інші нормативно-правові акти, зокрема, Господарський кодекс України, закони України “Про оренду державного та комунального майна”, “Про оренду державного майна”, в яких трактуються істотні умови договору. Але перераховані акти законодавства по різному підходять до визначення істотних умов договору. Прийняті ЦК та ГК України істотні умови договору запропоновані Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. Даним Законом врегульовується оренда цілісного майнового комплексу підприємств.

Звертаючись до змісту статті, автор достатньо широко підійшов до характеристики кожної істотної умови, що дає можливість наглядно та конкретно підійти до їх розуміння та оцінки. Крім теоретичного викладення аспектів істотних умов договору, автор звернув увагу на судову практику, що дає можливість проаналізувати практичне застосування вищезазначених нормативно-правових актів.

В статті автор звертається до роз’яснення Вищого Господарського суду “Про деякі питання практики застосування Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, п.8 якого встановлює, що тільки за наявності істотних умов, якщо вони не врегульовані чітко законодавством, договір вважається укладеним. Виходячи з цього, слід зробити висновок, що у випадку незазначення у договорі оренди державного та комунального майна умов, які не встановлені законодавством, такий договір потрібно визнавати неукладеним, а недійсним. Така позиція, на думку автора, є вірною і відповідає не тільки вимогам Закону “Про оренду державного та комунального майна”, а й загальним вимогам цивільного законодавства, зокрема ст.628 ЦК України.

Ключові слова: істотні умови, договір, державне та комунальне майно, оренда.

Summary. In the article the content of the essential terms of the lease agreement of the state and communal property is investigated on the basis of the analysis of the current civil legislation. The tract of the term of the content of the agreement, which is contained in Article 628 of the Civil Code of Ukraine, is provided. The author applied the comparative method in the analysis of the content of the essential lease terms with reference to the provisions of the Civil Code of the USSR and the Civil Code of Ukraine. Therefore, in accordance with Article 628 of the Civil Code of Ukraine it is established that the agreement was concluded if the parties in the proper form agreed to all the essential terms of the agreement.

The author thoroughly approached the study of the norms of this institute, which is confirmed by the reference to other normative legal acts, in particular, the Economic Code of Ukraine, the laws of Ukraine "On leasing of state and communal property", "On leasing of state property", which interpret the essential terms of the agreement. But the enumerated acts of the legislation in different ways approach to definition of essential terms of the agreement. Adopted by CC and EC of Ukraine the essential terms of the agreement are proposed by the Law of Ukraine "On leasing of state and communal property". This Law regulates the lease of the entire property complex of enterprises.

Referring to the content of the article, the author has broadly approached the characterization of each essential condition, which gives a clear and specific approach to their understanding and evaluation. In addition to the theoretical presentation of aspects of the essential terms of the agreement, the author drew attention to the case law, which makes it possible to analyze the practical application of the mentioned above normative legal acts.

In the article the author appeals to the explanation of the Supreme Economic Court "On some issues of practice of application of the Law of Ukraine "On leasing of state and communal property", clause 8 of which establishes that only in the presence of essential conditions, if they are not clearly regulated by the law, the agreement is considered concluded. On this basis, it should be concluded that in the case of failure to specify in the lease of state and communal property conditions that are not established by law, such an agreement should be declared not concluded but void. This position, according to the author, is true and meets not only the requirements of the Law "On leasing state and communal property", but also the general requirements of the civil legislation, in particular Article 628 of the Civil Code of Ukraine.

Key words: essential conditions, agreement, state and communal property, lease.

Актуальність теми. Побудова незалежної демократичної держави неможлива без проведення політичної, економічної та соціальної реформ, а також створення нової правової системи, яка б забезпечила успішне втілення їх в життя. Проведення економічної реформи неможливе без створення сприятливих умов розвитку приватної форми власності, а також проведення приватизаційних процесів. Свою роль у вирішенні цих завдань зіграв Закон України "Про оренду державного та комунального майна" (надалі - Закон), однією з цілей якого було створення умов для подальшої приватизації

державного та комунального майна недержавними юридичними особами і громадянами. Але перехід нашої держави до грошової та конкурсної приватизації змінив цілі передачі державного та комунального майна в оренду. Орендарі, в тому числі трудові колективи державних та комунальних підприємств, вже не мають переважних прав на приватизацію, за винятком випадків, встановлених законодавством. Отже, можна говорити про зміни цілей передачі в оренду державного та комунального майна.

Договір майнового найму (оренди) є одним із найстаріших видів договорів, які відомі людству. Він обумовлює найбільш типові відносини з переходу майна в тимчасове оплатне користування. Тому не дивно, що цей вид цивільного договору, а також такий його різновид, як договір оренди державного та комунального майна, був предметом досліджень багатьох відомих вчених цивілістів, зокрема Базової Т.П., Басіна Ю.Г., Бобрової Д.В., Бондара В.Я. Брагінського М.І., Братуся С.М., Вітрянського В.В., Грибанова В.П., Дзери О.В., Іоффе О.С., Козаренка Є.В., Коссака В.М., Красавчикова О.А., Крашеніннікова П.В., Кузнецової Н.С., Кучеренко І.М., Луця В.В., Маслова В.Ф., Мороза М.В.

Термін зміст договору є законодавчим терміном, який існує у новому Цивільному кодексі. Так, стаття 628 ЦК України визначає, що зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. В цивільному праві та цивільному законодавстві існує також таке поняття, як "істотні умови" [1].

Відповідно до ст. 153 ЦК УРСР договір вважається укладеним, коли між сторонами в потрібній у належних випадках формі досягнуто згоди по всіх істотних умовах. Істотними є ті умови договору, які визнані такими за законом або необхідні для договорів даного виду, а також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї з сторін повинно бути досягнуто згоди.

Такий само підхід зберігається й в новому ЦК України. Відповідно до ст. 638 ЦК України встановлюється, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Однак, як бачимо, на відміну від ЦК УРСР новий ЦК України визначає одну істотну умову для всіх видів цивільно-правових договорів - предмет.

У 1997 році Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за порушення встановлених законодавством вимог пожежної безпеки" [2] були внесені зміни до Закону України "Про оренду державного майна", відповідно до яких до істотних умов договору оренди державного майна були віднесені обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Тому чинною на сьогодні статтею 10 Закону "Про оренду державного та комунального майна" до істотних умов відносяться [3]:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, 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;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Зовсім по-іншому визначають перелік істотних умов договору найму, (оренди) новий Цивільний та Господарський кодекси. Як зазначалося вище, ст. 759 ЦК України визначає договір найму (оренди) як договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

З аналізу цієї норми можна зробити висновок, що ЦК відносить до істотних умов як визначення у договорі виду майна, так і строк дії договору. Тому можна погодитися з В.С. Ємом, що єдиною істотною умовою договору оренди є умова про предмет договору. А орендна плата та строк оренди не є суттєвими умовами договору, оскільки законодавство встановлює правила визначення цих умов у тих випадках, коли сторони не визначили їх в тексті договору [4]. Іншої точки зору дотримується В.В. Вітрянський, який зазначає, що оскільки за договором оренди наймодавець зобов'язується надати наймачу майно за плату в тимчасове користування, слід зробити висновок про те, що умови про строк оренди та про орендну плату безумовно належать до істотних умов договору оренди. Той факт, що ЦК містить певні норми, які дозволяють визначити дані умови договору на той випадок, коли в тексті договору не міститься відповідних пунктів, не означає, що умови про строк оренди та орендну плату не є істотними умовами будь-якого договору оренди [5].

Цікавим є положення ЦК України про визначення форми плати за користування майном. Так, відповідно до ч. 2 ст. 762 ЦК України встановлюється, що плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма оплати за користування майном встановлюється договором найму.

Таким чином ЦК України допускає, що розмір орендної плати може бути не встановлений договором. Водночас Кодекс встановлює положення про обов'язкове зазначення форми орендної плати, і тому форма орендної плати є істотною умовою договору, і відсутність відомостей про форму орендної плати в тексті договору призведе до визнання договору оренди неукладеним.

Отже, можна говорити про те, що відповідно до ЦК України істотними умовами договору (найму) оренди є умови про предмет договору, орендну плату та форму орендної плати. Як бачимо, ЦК України, на відміну від Закону "Про оренду державного та комунального майна", встановлює обмежений перелік істотних умов договору оренди.

Зовсім по-іншому до визначення істотних умов договору оренди підійшов ГК України. Так, згідно з ч. 1 ст. 284 Господарського кодексу України, встановлено, що 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 або викупу [6]. Цікавим є положення про те, що орендна плата визначається з урахуванням індексації. Зазначаючи про орендну плату з урахуванням індексу інфляції, Господарський кодекс України фактично встановив, що умова індексації є істотною умовою для будь-якого договору оренди, а не тільки стосовно державного та комунального майна. На нашу думку, пряме встановлення того, що орендна плата повинна визначатись з урахуванням індексації, протирічить принципу свободи договору. Ми вважаємо, що сторони договору повинні самостійно визначати питання підлягатиме орендна плата індексації чи ні.

Як бачимо, два кодифікованих акти по-різному підійшли до визначення істотних умов договору. Господарський кодекс України встановив значно ширший перелік істотних умов договору оренди, при цьому безпосередньо закріпив, що строк оренди та орендна плата є істотними умовами договору оренди.

У зв'язку з цим, виникає питання щодо співвідношення вимог Цивільного, Господарського кодексів та Закону “Про оренду державного та комунального майна”. На наш погляд, договір оренди (найму) є цивільним видом договорів, тому він не може бути врегульованим нормами ГК України. Ми підтримуємо тих вчених, які відстоюють позицію про врегулювання цивільних договорів у Цивільному, а не в Господарському кодексі. Так, Кузнецова Н.С., зазначає, що Господарський кодекс у будь-якому модифікованому вигляді намагається поєднувати норми адміністративної, цивільної, фінансової та інших галузей права, але таким чином порушується принцип єдності приватно-правового регулювання [7].

Що стосується співвідношення Господарського кодексу і Закону “Про оренду державного та комунального майна”, то як вже зазначалося нами вище, договір найму (оренди) є цивільним видом договору і його регулювання не можна віднести до публічних відносин. Тому ГК не може регулювати також і відносини, які виникають при оренді державного та комунального майна, тим більше при існуванні спеціального законодавчого акта, предметом регулювання якого є саме ці відносини. Слід зазначити про особливості, встановлені Законом України „Про оренду державного та комунального майна”, в порівнянні з ЦК УРСР з врегулювання питань, пов'язаних з закінченням строку оренди. Так, ст. 17 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” встановлює, що 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.

Слід зазначити, що в прийнятих ЦК України та Господарському кодексі України застосований підхід, запропонований в Законі України „Про оренду державного та комунального майна”, і встановлено загальне правило щодо договорів оренди (найму), що у випадках якщо при закінченні строку дії договору найму (оренди) жодна із сторін не заявляє про розірвання договору договір

вважається поновленим на такий самий строк.

Частиною 3 ст. 763 ЦК України встановлено, що законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна. Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору. Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку.

Отже на сьогодні можна говорити про можливість встановлення в законах лише максимальних строків для окремих видів майна.

Наступною істотною умовою, яку визначає Закон України „Про оренду державного та комунального майна” є умова про порядок використання амортизаційних відрахувань.

Відповідно до ст. 23 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи нараховує та залишає у своєму розпорядженні орендар. Амортизаційні відрахування на орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна, якщо інше не передбачено договором оренди.

Отже, як бачимо, порядок використання амортизаційних відрахувань, включаючи визначення суб'єкта права власності на них, встановлюється Законом “Про оренду державного та комунального майна”, а сторони такого договору лише мають право змінити встановлене Законом правило щодо визначення права власності на майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань.

Ще однією істотною умовою договору оренди Закон України „Про оренду державного та комунального майна” називає відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу. При цьому в Законі не визначається, що слід розуміти під відновленням орендованого майна. З аналізу законодавства про оренду (найм) можна зробити висновок, що в цьому випадку йдеться про обов'язок проведення капітального й поточного ремонтів орендованого майна або про обов'язок, встановлений статтею 779 ЦК України, про зобов'язання наймача усунути погіршення речі, які сталися з його вини, а у разі неможливості відновлення речі, наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Відповідно до ст. 776 ЦК України поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Капітальний ремонт провадиться у строк, визначений договором. Якщо

строк не визначений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

Однак ЦК УРСР втратив свою чинність з 1 січня 2004 року, а ЦК України вже не передбачає таких положень. Щодо умов повернення орендованого майна ЦК України лише зазначає, що відповідно до ч. 2 ст. 795 ЦК України повернення наймачем предмета договору найму оформлюється відповідним документом (актом), який підписують сторони договору. З цього моменту договір найму припиняється. Таким чином ЦК України встановлює лише вимоги щодо документального оформлення повернення орендованого майна.

В Законі „Про оренду державного та комунального майна” не містяться загальні правила щодо умов повернення орендованого майна. В ч. 1 ст. 27 Закону лише зазначено, що у разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря він зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. У тому разі, коли орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини. Таким чином умови повернення майна обов'язково повинні визначатись в договорі.

Наступною істотною умовою, яку називає Закон України „Про оренду державного та комунального майна”, є умова щодо виконання зобов'язань. Законодавство України встановлює лише загальні принципи та способи виконання зобов'язань (Гл. 48 ЦК України, Гл. 22 Господарського кодексу України). Таким чином, можна стверджувати, що фактично в цьому випадку мова йде про права та обов'язки сторін щодо виконання договору оренди. У зв'язку з цим пропонуємо внести зміни до Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, якими встановити, що істотними умовами договору оренди є не виконання зобов'язань, а права та обов'язки сторін.

Ще однією істотною умовою договору оренди державного та комунального майна є страхування орендарем взятого ним в оренду майна. Відповідно до ст. 24 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” орендар страхує орендоване майно на користь того учасника договору оренди, який бере на себе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди. Згідно з ч. 1 ст. 24 цього Закону ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

Ми вважаємо такий підхід до вирішення цього питання не зовсім вірним. Так, можна погодитись з цими положеннями у тому разі, коли ризик випадкової загибелі орендованого майна нестиме орендодавець. Однак у випадку, якщо ризик випадкової загибелі орендованого майна нестиме орендар, доцільність страхування орендованого майна на користь орендаря викликає сумнів.

Якщо орендар нестиме ризик випадкової загибелі орендованого майна, у разі такої загибелі він повинен буде відшкодувати орендодавцю збитки. Безумовно, у тому разі, коли майно буде застраховане, таке відшкодування проводитиметься орендарем з сум страхового відшкодування, отриманого ним. Отже, ми вважаємо недоцільним виплачувати кошти спочатку орендарю, для того, щоб він відшкодував збитки орендодавцю. Враховуючи це, ми вважаємо,

що страхування орендованого майна, незалежно від того, хто несе ризик випадкової загибелі орендованого майна, повинно проводитись на користь власника такого майна, тобто орендодавця.

Слід зауважити, що існують такі істотні умови договору, які в Законі “Про оренду державного майна” не встановлені, наприклад, предмет договору, вартість об’єкта тощо. Але судова практика по різному вирішує такі спори. Так, Івано-Франківська обласна державна адміністрація подала позов до товариства з обмеженою відповідальністю “Турінвест” про визнання недійсним договору оренди, укладеного 12.03.1996 р., у зв’язку з тим, що в цьому договорі не зазначено склад і вартість майна, яке передається, розмір та порядок розрахунків, оцінка вартості об’єкта оренди. Вищий Арбітражний суд 17 лютого 1998 року визнав зазначений договір недійсним [8].

Водночас існує роз’яснення Вищого Господарського суду “Про деякі питання практики застосування Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, п. 8 якого встановлює, що тільки за наявності істотних умов, якщо вони не врегульовані законодавством, договір вважається укладеним. Виходячи з цього, можна зробити висновок, що у випадку незазначення у договорі оренди державного та комунального майна умов, які не встановлені законодавством, такий договір потрібно визнавати неукладеним, а не недійсним. Така позиція, на наш погляд, є досить вірною і відповідає не тільки вимогам Закону “Про оренду державного та комунального майна”, але й загальним вимогам цивільного законодавства, ст. 638 нового ЦК України.

Література:

1. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page11>
2. Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за порушення встановлених законодавством вимог пожежної безпеки. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/651/97-%D0%B2%D1%80>
3. Закону “Про оренду державного та комунального майна”. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
4. Ем В.С. Договори аренди, лізинга, ссуды // Гражданское право. Т.2., Полутом 1 / Отв.ред. проф. Суханов Е.А. - М.: БЕК, 2002. - С. 369, 372, 376.
5. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М.: СТАТУТ, 2001. - С.83.
6. Господарський кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
7. Кузнецова Н.С. Шляхи розвитку законодавства України про підприємницьку діяльність // Матеріали науково-практичної конференції „Концепція розвитку законодавства України”. - К.: Ін-т законодавства Верховної Ради України, травень, 1996. - С.28 - 29.
8. Рішення Вищого арбітражного суду України по справі № 5/11 від 17.02.1998р. // Вісник Вищого арбітражного суду України. - 1998. - №4.