



Мусієнко Володимир Володимирович,

кандидат юридичних наук, доцент,

завідувач кафедри цивільного права

юридичного факультету

Інституту управління та технологій

Державного університету інфраструктури та

технологій,

м. Київ, Україна

ОБ'ЄКТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

Анотація. Актуальність даної теми зазначається в тому, що з прийняттям в 2003 році Цивільного Кодексу України, було визначено значну низку новел, які докорінно змінили його концепцію. Відбулися принципові зміни в самій структурі правовідносин, що обумовило в свою чергу зміни, як в суб'єктно-об'єктному складі, так і в змісті самих правовідносин.

Необхідно зазначити в цивілістичній літературі не існує єдиного підходу у визначенні предмета чи об'єкта правовідносин. Одні науковці зазначають об'єктами зобов'язань дії, а об'єктами відносин – речі. Інші науковці – до предмета речових правовідносин відносять речі, а предметом зобов'язання є поведінка суб'єктів.

Визначаючи правовий статус та режим майна комунальної власності, слід зазначити, що він виражається у формулі «що та скільки».

В статті розглядається не тільки вітчизняний досвід визначення правового статусу майна комунальної власності, а й аналізується зарубіжний досвід щодо регулювання відносин в сфері комунальної власності.

Відмежування комунальної власності від державної довело необхідність такого процесу, що позитивно відобразилось на правовому режимі такого майна. Аналізуючи Закон України «Про оренду державного та комунального майна» необхідно зазначити, що мова йде не лише про передачу в оренду сукупності основних засобів, а і про надання орендарю на умовах кредиту грошових коштів та цінних паперів. Передача в оренду майна відбувається у тих випадках коли за будь-яких обставин власник не в змозі його використовувати. Підприємства, майно якого передане в оренду не повинно припиняти свою діяльність, оскільки той факт, що все майно передане в оренду, не означає, що підприємство не може здійснювати підприємницької діяльності.

В статті подаються пропозиції, щодо удосконалення правового статусу та режиму майна державної та комунальної власності.

Ключові слова: правовий статус та режим майна, оренда, державна та комунальна власність, предмет та об'єкт договору.

Summary. Since the Civil Code of Ukraine adopted in 2003 contained a list of novelties that have changed its conception fundamentally, this topic is of vital importance.

The structure of legal relations has been changed drastically which caused changes in both subject-object composition and the content of legal relations themselves.

It is necessary to note that there is no common approach to the determination of a subject or an object of legal relations in civil literature. Some researches state that actions are objects of obligations and things are objects of relations. Other researches classify things as the subject of the property legal relations and behavior of subjects as the subject of obligation.

When determining the legal state and regimen of communal property it is necessary to note that it shows itself in 'what and how much' formula.

The article deals with the national practice of determination of the legal state of communal property and analyses the foreign practice of regulation of relations in the field of communal property.

The separation of communal property from the public property has proved to be beneficial for the legal state of this property.

Having analyzed the Law of Ukraine On Leasing of Public and Communal Property it is possible to note that we are talking about something more than just leasing out of a particular amount of fixed assets, it is the provision of a lessee with money funds and securities on a credit basis. The property should be leased out in the case where an owner is unable to use it. Enterprises whose property is being leased out should not be in the process of termination since leasing all the property out does not mean that an enterprise is unable to run its commercial activity.

The article provides recommendations on the improvement of the legal state and regimen of public and communal property.

Keywords: legal state and regimen of property, lease, public and communal property, subject and object of the agreement.

Слід взяти до уваги, що при визначенні предмета та об'єкта правовідносин, в юридичній літературі не існує єдиного підходу. Так, Д.В. Боброва об'єктами зобов'язань називає дії, а об'єктами відносин власності - речі. [1]. Є.А. Суханов зазначає, що предметом речових правовідносин можуть бути лише речі, а предметом зобов'язання є поведінка зобов'язаних осіб. [2]

Мороз М.В., при визначенні предмету договору оренди зазначає, що оскільки об'єктом цивільних правовідносин є різноманітні матеріальні та нематеріальні блага, здатні задовольняти потреби суб'єктів цих правовідносин, поняття „об'єкт орендних правовідносин” та „предмет договору оренди” є тотожними. [3]

Як зазначає М.І. Брагінський, в найелементарнішому вигляді предмет договору виражається в формулі “що та скільки”. Однак, в деяких випадках законодавством можуть бути встановлені й додаткові вимоги щодо інформації про предмет договору. [4] Тобто предметом договору є те, заради чого він укладається.

Що стосується об'єкту договору, то в юридичній літературі немає єдиної точки зору з цього приводу. Виділяються декілька підходів у визначенні категорії “об'єкт правовідношення”. Одні цивілісти вважають, що об'єктом цивільного правовідношення взагалі, а отже й договору як різновиду правовідношення є те, з приводу чого виникає та здійснюється діяльність його

учасників, тобто - речі (майно); роботи й послуги; результати творчої діяльності; особисті немайнові блага. [5]

Це так звана “речова” концепція об’єкту правовідношення, згідно з якою його властивості визнаються лише за матеріальними предметами навколишнього світу.

Інші вважають, що об’єктом правовідношення слід вважати дії, поведінку зобов’язаних суб’єктів, що направлена на різного роду матеріальні і нематеріальні блага. При цьому необхідно розрізнати поведінку суб’єктів цивільного правовідношення в процесі їх взаємодії між собою і їх поведінку, спрямовану на матеріальне благо. Перше утворює зміст цивільного правовідношення, а друге - його об’єкт. Як правило, механізм впливу цивільного майнового правовідношення своїм змістом на об’єкт такий: уповноважена сторона своєю поведінкою впливає на зобов’язану сторону, яка під впливом цього й здійснює направлені на відповідні матеріальні блага.

Слід звернути увагу на те, що цілісний майновий комплекс в юридичній літературі визначався як об’єкт виробничого призначення, як правило пов’язаний із землею. [6]

Ми вважаємо, що не можна погодитись з тим, що єдиний майновий комплекс як правило пов’язаний з землею. Підприємство може здійснювати свою діяльність і в орендованих приміщеннях. Тому не можна говорити про те, що єдиний майновий комплекс як правило є пов’язаним із земельними ділянками.

Таким чином, як бачимо, ЦК України визначив саме підприємство, а не цілісний майновий комплекс як об’єкт цивільних прав.

Враховуючи це, вважаємо, що необхідно внести зміни до ст. 10 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, якими замінити терміни „цілісні майнові комплекси державних та комунальних підприємств” на термін “підприємства як єдиний майновий комплекс”. [8]

До речі, питання щодо такого об’єкту оренди як цілісний майновий комплекс підприємства (підприємство), заслуговує окремого дослідження. Так, Мороз М.В. вважає правильним визначення об’єктом оренди саме цілісного майнового комплексу, а не самого підприємства в цілому. Він вказує на те, що об’єктом цивільних прав є не саме підприємство, а сукупність його майнових та немайнових прав. Але навіть якщо звести поняття „підприємство” до сукупності майнових та немайнових прав, воно все одно не може бути предметом (з нашої точки зору об’єктом) договору оренди, оскільки ним може бути лише річ, яка характеризується індивідуальною визначеністю і неспоживаністю. Немайнові блага не можуть виступати предметом договору оренди. Він розглядає цілісний майновий комплекс як сукупність основних засобів підприємства. [7]

Не вдаючись до аналізу принципових положень цієї тези, слід зазначити, що в Законі України „Про оренду державного та комунального майна” говориться не лише про передачу в оренду сукупності основних засобів, а і про надання орендарю на умовах кредиту грошових коштів та цінних паперів з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, що говорить про перехід до орендаря прав та обов’язків орендованого підприємства. [8] А це в свою чергу говорить про передачу саме підприємства як сукупності не лише майна, але і прав та обов’язків. Крім того як вже зазначалось ЦК України

визначив об'єктом договору оренди саме підприємство, як єдиний майновий комплекс, а не сам єдиний майновий комплекс.

Питання щодо підприємства як об'єкта цивільних прав були предметом дослідження і в юридичній літературі. Так, характеризуючи підприємство як майновий комплекс - об'єкт цивільних прав, який є об'єктом вільного підприємницького обороту, С.А. Степанов виділяє наступні основні характеристики підприємства:

1. Наявність основної підприємницької ланки. В одному випадку ним виступає вдало вибрана земельна ділянка, в іншому - унікальне технологічне обладнання, в третьому - фірмове найменування, репутація тощо.

2. Множинність і повнота прав та обов'язків (прав вимог і боргів)

3. Максимальна деталізація всього майна, яке входить до складу підприємства.

4. Виключна формалізація угод з майновим комплексом.

5. Максимальні заходи по забезпеченню прав третіх осіб, зокрема кредиторів.

6. Обумовлені значимістю для суспільних інтересів підприємств як об'єктів цивільних прав винятки із загальних правил про наслідки недійсності угод і про зміну або розірвання договору купівлі-продажу майнових комплексів.

7. Обтяження (обмеження) речових прав, на відміну від традиційного їх тлумачення відносно підприємства, є його складовим, обов'язковим елементом (як права та борги).

8. Поширення юридичної конструкції підприємства у сфері, як мінімум, трудового, адміністративного галузей права. [9]

На нашу думку підприємство, майно якого передане в оренду, не повинно припиняти свою діяльність, оскільки той факт, що все майно передано в оренду, не означає, що підприємство не може здійснювати підприємницької діяльності.

Ще одна особливість пов'язана, на нашу думку, з орендою цілісного майнового комплексу (підприємства як єдиного майнового комплексу). Статтею 15 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” встановлені правила стосовно правонаступництва у разі оренди. Так, цією статтею встановлено, що орендар стає правонаступником прав та обов'язків підприємства відповідно до договору оренди, а у разі оренди цілісного майнового комплексу структурного підрозділу - також правонаступником прав та обов'язків підприємства, пов'язаних з діяльністю цього структурного підрозділу, хоча структурний підрозділ не має відокремлених прав та обов'язків і фактично орендар стає правонаступником не структурного підрозділу, а державного і комунального підприємства, яке створено шляхом виділення (тобто реорганізації) державного підприємства. Статтею 15 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”.

Характерною рисою такого об'єкта як підприємство як єдиний майновий комплекс, є особливості оформлення такої оренди.

Окрім цього, на нашу думку, слід звернути увагу на врегулювання питань, пов'язаних з передачею орендареві грошових коштів і цінних паперів, з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інших оборотних коштів. Як вже зазначалось вище, ч. 1 ст. 4 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” встановлено, що грошові кошти та цінні папери з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості орендодавець

надає орендареві на умовах кредиту за ставкою рефінансування Національного банку України, а інші оборотні матеріальні засоби викуповуються орендарем.

Слід зазначити, що передача цінних паперів на умовах кредиту є некоректною. Відповідно до ст. 1054 ЦК України встановлено, що за кредитним договором банк або інша фінансова установа (кредитодавець) зобов'язується надати грошові кошти (кредит) позичальникові у розмірі та на умовах, встановлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити відсотки. [10]

Таким чином, викликає сумнів, по-перше, щодо правомірності орендодавців надавати кредити, по-друге, щодо можливості передавати в кредит цінні папери.

Відповідно до Порядку надання в кредит орендареві коштів і цінних паперів також встановлюється, що орендар здійснює права, які впливають з цінних паперів, наданих на умовах кредиту, без права їх відчуження. У разі погашення цінних паперів, наданих на умовах кредиту, протягом строку дії договору кошти, відшкодовані орендареві при їх погашенні, повертаються разом з коштами, наданими йому на умовах кредиту.

Узагалі з приводу цього слід зазначити, що на нашу думку такий підхід на сьогодні суперечить ЦК України та Господарському кодексу України, відповідно до яких об'єктом оренди (в тому числі державного та комунального майна) слід визнати підприємство, а не цілісний майновий комплекс.

Як окремий об'єкт оренди державного та комунального майна виділяється нерухоме майно. Відповідно до ст. 181 ЦК України встановлено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. [10]

Як зазначалось в літературі мова йде про нерухомість, яка не є цілісним майновим комплексом, тобто про приміщення, будівлі, споруди без обладнання, змонтованого в них та призначеного для здійснення будь-якої діяльності. [11]

Крім цього, Закон України „Про оренду державного та комунального майна” також встановлює перелік майна, яке не може бути об'єктом договору. Так, відповідно до ч. 2 ст. 4 названого закону встановлюється, що не можуть бути об'єктами оренди: цілісні майнові комплекси державних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України "Про підприємництво"; цілісні майнові комплекси казенних підприємств; цілісні майнові комплекси структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) казенних підприємств, що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою статті 4 Закону України "Про підприємництво". [12] Тут слід звернути увагу на те, що, як ми вже зазначали вище, об'єктом договору оренди відповідно до ЦК України та Господарського кодексу України є підприємство в цілому, а не цілісний майновий комплекс.

Статтею 4 Закону України „Про підприємництво” встановлено, що державні та комунальні підприємства здійснюють наступні види діяльності: діяльність, пов'язану з обігом наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів, відповідно до Закону України „Про обіг в Україні наркотичних

засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів” [13]; діяльність, пов'язану з виготовленням і реалізацією військової зброї та боєприпасів до неї; видобуванням бурштину; охороною окремих особливо важливих об'єктів права державної власності, перелік яких визначається у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку, а також діяльність, пов'язану з проведенням криміналістичних, судово-медичних, судово-психіатричних експертиз та розробленням, випробуванням, виробництвом та експлуатацією ракет-носіїв, у тому числі з їх космічними запусками із будь-якою метою; діяльність, пов'язану з технічним обслуговуванням та експлуатацією первинних мереж (крім місцевих мереж) та супутникових систем телефонного зв'язку в мережах зв'язку загального користування (крім супутникових систем телефонного зв'язку в мережах загального користування, які мають наземну станцію спряження на території України та створюються або розгортаються за допомогою національних ракет-носіїв або національних космічних апаратів).

Таким чином, не можуть бути передані в оренду підприємства, які здійснюють перераховані вище види діяльності.

Слід вказати, що перелік майна, яке не може бути об'єктом оренди не є сталим, періодично він зазнає певних змін.

У 1997 році частину першу ст. 4 Закону “Про підприємництво” було розділено на два абзаци, які стали частинами першою і другою цієї статті. Відповідних же змін до Закону “Про оренду державного та комунального майна” внесено не було, тобто як і раніше в ньому зазначається, що об'єктом оренди не можуть бути цілісні майнові комплекси підприємств, організацій або їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), які здійснюють діяльність відповідно до частини першої статті 4 Закону України “Про підприємництво”. Таке положення існує й на сьогодні, що дає можливість для зловживань недобросовісних орендодавців. На нашу думку, це слід відкоригувати шляхом внесення відповідних змін до ст. 4 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”.

У 1998 році частину другу статті 4 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” було доповнено положеннями, відповідно до яких, крім цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів, що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою ст. 4 Закону України “Про підприємництво”, також не можуть бути об'єктами оренди цілісних майнових комплексів казенних підприємств, цілісних майнових комплексів їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), що здійснюють діяльність, передбачену частиною першою ст. 4 Закону України “Про підприємництво”. [12]

Окрім Закону України „Про оренду державного та комунального майна” обмеження щодо об'єктів оренди державного та комунального майна можуть встановлюватись і іншими нормативними актами. Так, Декретом Кабінету Міністрів України від 31.12.1992 року № 26-92 „Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається” до переліку майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, передача в оренду яких не допускається віднесені: радіотелевізійні передавальні центри та об'єкти, що становлять загальнодержавну систему зв'язку, а також об'єкти, що забезпечують зв'язком органи законодавчої та виконавчої влади; магістральні

лінії електропередачі, магістральні трубопроводи; магістральні залізниці; автомобільні шляхи державного значення; метрополітени; водосховища і водогосподарські канали комплексного призначення; міжгосподарські меліоративні системи, гідротехнічні захисні споруди; об'єкти Національного космічного агентства України при Кабінеті Міністрів України; гідро - і атомні електростанції; протирадіаційні споруди; майнові комплекси, що забезпечують постійне розміщення і зберігання державних резервів і мобілізаційних запасів; пенітенціарні заклади; кладовища, крематорії. [14]

Література:

1. Цивільне право. Загальна частина / За ред. професорів Підпригори О.А., Бобрової Д.В. - К.: ВЕНТУРІ, 1995. - С.7.
2. Гражданское право в 2-х томах. Т.1. / Отв.ред. проф. Суханов Е.А. - М.: БЕК, 1993.-384 с.
3. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НЮАУ. - Харків, 2000. - 20 с.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая. Общие положения. -М.: СТАТУТ, 2000. - С.315-316.
5. Гражданское право Украины. Ч.1 / Под ред. Пушкина А.А., Самойленко М.Харьков: Основа, 1996. - С.167; Мейер Д.И. Русское гражданское право. - М.: СТАТУТ, 2000. - С. 158-159; Гражданское право в 2-х томах. Т.1. / Отв.ред. проф. Суханов Е.А. - М.: БЕК, 1993. - С.51-52.
6. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / Спасибо И.В., Козаренко Е.В., Стешенко В.Н. - Х.: Фирма «Консум». - 1997. - С.9.
7. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств. Автореф. дис... канд. юр.наук: 12.00.03 / НЮАУ. - Харків, 2000. - С.9.
8. Закон України „Про оренду державного та комунального майна”
9. Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. - М.: Издательство НОРМА, 2002. – 176 с.
10. Цивільний кодекс України.
11. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / Спасибо И.В., Козаренко Е.В., Стешенко В.Н. - Х.: Фирма «Консум». - 1997. - С.12
12. Закон України "Про підприємництво".
13. Закон України „Про обіг в Україні наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів”
14. Декрет Кабінету Міністрів України від 31.12.1992 року № 26-92 „Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається”