

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС, ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.453.4

С. В. Кривобок

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права №1 Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ПІДПРИЄМСТВА ПРИВАТНОГО ВЛАСНИКА

У статті розкривається зміст договору оренди підприємства приватного власника.

Ключові слова: речово-зобов'язальні правовідносини, фактичне та юридичне панування, розірвання договору в односторонньому порядку, збитки, моральна шкода.

В статье раскрывается содержание договора аренды предприятия частного собственника.

Ключевые слова: вещно-обязательственное правоотношение, фактическое и юридическое господство, расторжение договора в одностороннем порядке, ущерб, моральный вред.

The content of the rent contract of the private owner enterprise discloses in the article.

Key words: property and liability legal relationship, actual and legal domination, unilaterally contract cancellation, a damage, moral damage.

Зміст договору оренди підприємства приватного власника складають права і обов'язки сторін. Але що складає сутність права орендаря на орендоване майно? Якщо звернутися до дореволюційної юридичної літератури, то можна виділити щонайменше декілька поглядів на цю проблему. Зокрема, О. І. Покровський визнавав право користування орендованим майном зобов'язальним, підкреслюючи, що кредитор повинен мати відповідне право на витребування майна у боржника в разі невиконання ним зобов'язань про передачу майна. Таке право спирається, звичайно, не на його речове право, якого у нього, до речі, немає, а на його зобов'язальне право, в силу якого боржник зобов'язаний до такої передачі, вважав учений [1, с. 233, 320]. На думку ж інших правників, такі права повинні розглядатися як речові, оскільки принаймні так само, як і при купівлі-продажу, наймач купує у власника право

власності на зиски з майна, що наймається [2, с. 58–59].

Серед цивілістів сьогодення теж не існує одностайної думки щодо цього. Так, В. С. Єм вважає, що надане орендареві право користування чужим майном є зобов'язальним, оскільки воно у всіх випадках є правом, наданим на певний час [3, с. 382]. На думку О. О. Іванова, навпаки, право оренди є речовим правом [4, с. 152]. В. А. Белов відносить право оренди, поєднане із володінням, до речових прав [5, с. 456].

Нарешті, існує точка зору О. С. Йоффе, який припускав, що є змішані правовідносини [6, с. 75], а Ю. К. Толстой доводив, що більшість правовідносин є змішаними, мають речово-зобов'язальний характер, бо їм притаманні ознаки як речових, так і зобов'язальних відносин [4, с. 286]. З цим погоджуються М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський, які є прихильниками концепції двох видів об'єктів

© Кривобок С. В., 2011

правовідносин. У випадку договору оренди об'єктом першого роду слугують дії зобов'язаної особи, а роль об'єкта другого роду відіграє річ (майно. — С. К.), яка в результаті такої дії має бути передана [7, с. 278].

Вважаємо, що оренда підприємства як єдиного майнового комплексу породжує змішані, речово-зобов'язальні правовідносини, які вимагають надання орендареві більшої, порівняно з орендарями (наймачами) іншого майна, оперативної самостійності щодо підприємства — не тільки користування ним, а й володіння, й розпорядження його складовими, що створює необхідні умови й можливості для самостійного ведення ним підприємницької діяльності, свободи маневрування складовими для подальшого розвитку виробництва.

Зупинимося на тих правах і обов'язках сторін, які, на наш погляд, віддзеркалюють особливості такого виду договору, як договір оренди підприємства приватного власника.

Орендарю за цим договором слід надати такі права:

- вимагати передачі підприємства і його складових у строки і на умовах, визначених договором, та відшкодування збитків, завданих затриманням такої передачі, або відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням обов'язків орендодавцем;

- здійснювати над підприємством фактичне та юридичне панування, а саме розпоряджатися складовими підприємства в межах, що зазначені в договорі і які достатні для збереження вартості підприємства: без згоди орендодавця продавати, обмінювати, надавати у тимчасове користування або у позику матеріальні цінності, здавати їх у суборенду, передавати свої права та обов'язки за договором щодо зазначених цінностей іншій особі, за винятком прав на землю, а також інші природні ресурси. При цьому орендар обов'язково повинен додержуватися умови не зменшувати вартість

підприємства і не порушувати інші положення договору оренди, зокрема щодо збереження профілю виробництва або встановлення тих чи інших обмежень відносно користування окремими об'єктами — складовими єдиного майнового комплексу;

- якщо інше не передбачено в договорі, без згоди орендодавця змінювати склад орендованого підприємства, проводити його реконструкцію, розширення, технічне переобладнання, поліпшення стану підприємства з метою збільшення його вартості;

- змінити власне найменування орендованого підприємства;

- за своїм вибором вимагати: відповідного зменшення розміру плати за користування майном; безоплатного усунення недоліків або відшкодування витрат на їх усунення; розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані, якщо у випадку експлуатації підприємства виявляються недоліки, що перешкоджають його використанню відповідно до договору;

- вимагати відшкодування вартості невіддільних поліпшень орендованого підприємства незалежно від дозволу орендодавця на такі поліпшення, якщо інше не буде передбачено договором. Орендодавець може бути звільнений судом від обов'язку відшкодування вартості зазначених поліпшень, якщо доведе, що витрати орендаря на ці поліпшення збільшують вартість орендованого підприємства невідповідно до поліпшення його якості і (або) експлуатаційних властивостей або що при здійсненні таких поліпшень були порушені принципи добросовісності, розумності і справедливості;

- право власності на виготовлену продукцію, доходи, що одержані ним у результаті користування орендованим підприємством тощо.

У літературі дискутується питання відносно випадків, коли прибутковість підприємства збільшилася за рахунок поліпшення іміджу підприємства, під-

няття його ділової репутації. Виходячи з того, що власником підприємства на строк дії договору залишається орендодавець, такі зміни слід рахувати як поліпшення підприємства тільки при умові, якщо така можливість встановлена договором.

До прав орендодавця слід віднести:

– право на отримання орендної плати;

– вимагати в односторонньому порядку розірвання договору, а також відшкодування спричиненої моральної шкоди у випадку винного прострочення орендарем отримання ліцензії на здійснення відповідної діяльності, якщо це негативно вплинуло на ділову репутацію орендодавця;

– право на здійснення контролю за станом підприємства під час дії договору. Введення широкого кола прав орендаря, особливо тих, що пов'язані з розпорядженням складовими підприємства, їх зміною, може призвести до негативних наслідків, яких, до речі, у майбутньому позбутися буде вкрай важко, а може і взагалі неможливо, якщо не закріпити права здійснення контролю за станом підприємства. Між тим це право ніяким чином не повинно конкурувати із зазначеними правами орендаря, йдеться про можливість здійснення контролю за використанням підприємства за призначенням;

– право на отримання підприємства після закінчення строку дії договору.

До обов'язків орендаря слід віднести такі:

– прийняти підприємство від орендодавця і включити його до балансу із позначенням, що це майно є орендованим;

– виплачувати орендодавцю орендну плату в порядку і строки, передбачені в договорі;

– сплачувати витрати по експлуатації і поверненню орендованого підприємства, включаючи й платежі по страхуванню підприємства;

– не допускати погіршення стану підприємства, а саме: підтримувати його в належному технічному стані, здійснюючи поточний і капітальний ремонт останнього. На відміну від договорів оренди іншого майна покладення на орендаря, а не на орендодавця обов'язку по здійсненню капітального ремонту підприємства пояснюється тим, що специфіка цього договору дає можливість орендарю не тільки володіти і користуватися підприємством упродовж дії договору, а й у певних межах розпоряджатися складовими підприємства, що наділяє його специфічними знаннями всіх тонкощів цього майнового комплексу і одночасно позбавляє цих знань орендодавця. Тому доцільність і необхідність покладення вказаного обов'язку саме на орендаря не викликає сумніву;

– надати орендодавцеві можливість здійснювати контроль за використанням підприємства за призначенням та за його технічним станом;

– попередити своїх кредиторів по зобов'язаннях, що пов'язані з діяльністю орендованого підприємства, про закінчення строку дії договору;

– разом з необхідною документацією повернути підприємство орендодавцю після закінчення строку дії договору. Якщо орендар змінив власне найменування орендованого підприємства, він повинний повернути його під старим найменуванням.

До обов'язків орендодавця належать:

– підготовка, проведення інвентаризації, складання проекту передавального акту і передача підприємства орендареві у стані, що відповідає умовам договору та призначенню останнього, та у строки, встановлені в договорі;

– прийняти підприємство від орендаря після закінчення строку дії договору.

У разі закінчення строку дії договору оренди підприємства, розірвання його у судовому порядку, наприклад у випадку суттєвого порушення орендарем умов

договору, банкрутства орендаря, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі. Якщо орендар допустив погіршення стану підприємства або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель підприємства (окремих його складових) сталися не з його вини.

Хоча повернення підприємства відбувається за тією ж схемою, що і при передачі підприємства в оренду, є й особливості, що характеризують цей процес. Так, обов'язок по підготовці необхідної документації для передачі підприємства, що цілком логічно, покладається на орендаря, і саме він на цьому етапі виконання договору оренди повинен попередити своїх кредиторів по зобов'язаннях, що пов'язані з діяльністю орендованого підприємства, про те, що орендоване підприємство повертається власникові. Виникає питання, які ж наслідки того, що орендар не виконає свого обов'язку? Хто вважається боржником по зобов'язаннях, що уклалися з орендарем і були пов'язані з діяльністю орендованого підприємства? Вважаємо, що після передачі підприємства його власникові орендодавцю по боргах, які були переведені на нього орендарем без згоди кредиторів останнього, цілком виправданим було б покласти на власника підприємства і його орендаря солідарну відповідальність.

Виходячи з викладеного вище, пропонуємо доповнити главу 58 ЦК України статтею «Договір оренди підприємства», виклавши її у такій редакції:

Стаття. Договір оренди підприємства

1. За договором оренди підприємства як єдиного майнового комплексу, що використовується для здійснення підприємницької діяльності (ст. 191 цього Кодексу), орендодавець зобов'язується передати орендарю за плату у володіння та користування земельні ділянки, будівлі,

споруди, устаткування та інші основні засоби, що входять до складу підприємства; передати у порядку, на умовах та в межах, які визначені договором, запаси сировини, палива, матеріалів та інші оборотні засоби; права користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами та обладнанням; інші майнові права орендодавця, пов'язані з підприємством, та його продукцією, а також поступитися йому правами вимоги і перевести на нього борги, які відносяться до підприємства, а орендар зобов'язується за передавальним актом прийняти підприємство, отримати у розумний строк дозвіл (ліцензію) на здійснення підприємницької діяльності для використання підприємства за призначенням, відповідно до умов договору сплачувати орендні платежі і повернути підприємство орендодавцю після закінчення строку договору.

2. Права орендодавця, які одержані ним на підставі дозволу (ліцензії) на зайняття відповідною підприємницькою діяльністю, не підлягають передачі орендарю, якщо інше не встановлене законом. Включення до складу підприємства, що передається, зобов'язань, виконання яких орендарем неможливо при відсутності у нього такого дозволу (ліцензії), не звільняє орендодавця від відповідних зобов'язань перед кредитором.

За невиконання зобов'язань перед кредиторами внаслідок винного прострочення орендарем отримання дозволу (ліцензії) на зайняття відповідною підприємницькою діяльністю для нього настає відповідальність перед кредиторами.

Прострочення орендарем отримання дозволу (ліцензії) на зайняття відповідною підприємницькою діяльністю дає право орендодавцю вимагати розірвання договору оренди і відшкодування спричинених цим збитків.

3. Права на позначення, що індивідуалізує підприємство (власне найменування підприємства), його продукцію, роботи, послуги, а також належні орендодав-

цю на підставі ліцензії права на використання таких засобів індивідуалізації переходять до орендаря, якщо інше не передбачене договором. Передача цих прав здійснюється виключно за договорами щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності.

4. Договір оренди підприємства укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Література

1. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М. : Статут, 1998. – 353 с.
2. Змирлов К. Договор найма имущества по нашим законам / К. Змирлов // Журн. гражд. и уголов. права: Февраль. Изд. С.-Петербург. Юрид. О-ва. – СПб. : Тип. Правительствующего Сената, 1884. – Кн. 2. – С. 55–112.
3. Гражданское право : учебник : в 2 т. Т. I. Полут. 1 / под ред. Е. А. Суханова. – М. : БЕК, 2003. – 581 с.
4. Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 1997. – Ч. 2. – 782 с.
5. Белов В. А. Гражданское право: Общая и Особенная части : учебник / В. А. Белов. – М. : АО «Центр ЮрИнфоР», 2003. – 960 с.
6. Иоффе О. С. Советское гражданское право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1967. – 494 с.
7. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Кн. 1: Общие положения. – Изд. 2-е, испр. – М. : Статут, 1999. – 848 с.