



**Ю. М. Степаненко,**  
адвокат, здобувач кафедри цивільного права  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка

УДК 347.453:347.214.2

## СПЕЦИФІКА СУБ'ЄКТІВ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ОБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

*У статті проаналізовано наукові підходи до визначення суб'єктів договорів оренди нерухомого майна державної та комунальної власності, приділено увагу особливостям статусу суб'єктів орендного правовідношення на стадії виконання такого договору оренди. За допомогою дослідження норм чинного законодавства, а також сучасної судової практики автором розкрито проблемні питання належності суб'єкта – учасника відносин оренди державного та комунального майна і запропоновано новий підхід, яким конкретизовано статус орендодавця державного та комунального нерухомого майна.*

**Ключові слова:** договір оренди, нерухоме майно, суб'єкти договору оренди.

Метою статті є розкриття питання юридичного статусу учасників договірних правовідносин оренди майна державної та комунальної власності на етапі виконання такого договору та окреслення його особливостей, викликаних специфікою об'єкта договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

Загальновизнаним є факт, що суб'єкти договору оренди (найму) будь-якого виду являють собою: сторону, яка передає майно (орендодавець), та сторону, яка приймає таке майно у користування (орендар).

Сучасне законодавство у сфері оренди нерухомого майна, зокрема, надає можливість будь-якому суб'єкту цивільного права, як фізичній, так і юридичній особі, виступати як у ролі орендодавця, так і в ролі орендаря.

Варто, проте, зауважити, що при оренді певних видів нерухомого майна сторонами

договору виступають спеціальні суб'єкти, наділені особливим статусом та відповідальністю в орендних правовідносинах.

Зважаючи на вказане, пропонуємо розглянути можливих суб'єктів договору оренди нерухомості, що є об'єктом державної та комунальної власності, дослідити їх правовий статус у процесі виконання такого договору оренди та встановити залежність суб'єктного складу орендного правовідношення від об'єкта, що передається в оренду. Доцільним також буде визначити, чи обмежується суб'єктний склад таких специфічних відносин з приводу оренди нерухомості лише орендодавцем та орендарем.

Слід почати з того, що сьогоденна цивілістична наука розрізняє поняття «суб'єкти договірних зобов'язань» та «суб'єкти виконання договору», адже під суб'єктами виконання ми розуміємо не лише сторони зо-

зобов'язання, а й інших осіб, участь яких у зобов'язанні обумовлена договором, законом або впливає із суті зобов'язання та існує з метою забезпечення адекватного правового закріплення їх ролі у зобов'язанні. Саме тому підтримуємо наукові погляди Т. В. Боднар, Н. С. Кузнецової та О. В. Дзери та вважаємо некоректним зводити категорію «суб'єкт виконання» лише до особи-орендаря, оскільки такий підхід виключає орендодавця зі стадії виконання, а отже, розриває правовий зв'язок, що існує між сторонами при виконанні такого орендного зобов'язання [1, с. 228].

Говорячи про суб'єктів виконання договору оренди державного та комунального нерухомого майна, а також беручи до уваги норми чинного законодавства [2], визначимо це суб'єктне коло таким чином:

– орендодавці (наймодавці): Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам; органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності; державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного

управління справами – щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міжурядових організацій в Україні; підприємства, установи та організації – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 кв. м на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна;

– орендарі: господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянств; фізична особа, зареєстрована як суб'єкт підприємницької діяльності; громадяни, юридичні особи іноземних держав та особи без громадянства (в межах та на умовах, встановлених чинним законодавством).

Як бачимо, законодавець доволі широко підходить до окреслення кола суб'єктів орендного правовідношення з приводу державного та комунального нерухомого майна.

У той самий час, серед правників поняття суб'єктного складу договору оренди державної та комунальної нерухомості дещо звужене. Так, О. С. Мазур [3], вважає, що сторони будь-якого договору найму (оренди) – це наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар), адже Цивільний кодекс України не містить спеціальних вимог до сторін. Наймодавцем можуть виступати будь-які особи: фізичні, юридичні, держава тощо.

Проте, розглядаючи статус суб'єктів договору оренди нерухомого майна державної та комунальної власності та стадії виконання такого договору, зокрема, гадаємо, що такий підхід є некоректним, оскільки не відображає існуючої залежності між суб'єктним складом орендних правовідносин та об'єктом, що передається в оренду.

З цього приводу ми поділяємо думку М. В. Мороза [4, с. 16], який зазначає, що при

традиційному майновому наймі наймодавцем виступає власник майна, а при оренді орендодавцем виступає безпосередньо не власник майна (держава), а спеціально уповноважений на те орган (Фонд державного майна України, його відділення і представництва та державні підприємства). Участь в орендних відносинах названих органів є участю в них самої держави, оскільки остання стає учасником цивільно-правових відносин через їх систему.

Варто зазначити, що своє практичне відображення питання визначення суб'єктів орендних правовідносин (орендодавців, зокрема) знайшло у постанові Вишого господарського суду України № 2/59 від 02.08.2007 р. [5], де суд, визначаючи орендодавця (наймодавця) структурного підрозділу державного підприємства, пояснив, що відповідно до ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», у редакції станом на грудень 2003 р. (була чинною на момент розгляду даної справи), бути орендодавцем цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації, що є державною власністю, уповноважено Фонд державного майна України.

Цією самою нормою (абз. 4 ст. 5) зроблено виключення із загального правила і передбачено, що орендодавцями нерухомого майна, що перевищує площу 200 кв. м, та структурних підрозділів підприємств (філій, цехів, дільниць) можуть бути, зокрема, державні підприємства з дозволу Фонду державного майна України та його регіональних відділень та представництв.

При цьому абзаци 2 і 4 ст. 5 Закону не розмежовують повноважень орендодавців, залежно від визнання структурного підрозділу цілісним майновим комплексом, Порядком надання Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями та представництвами дозволів державним підприємствам, організаціям на передачу в оренду

майнових комплексів їх структурних підрозділів та нерухомого майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України, Міністерства фінансів України, Міністерства економіки України від 04.05.2000 р. № 935/95/31, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20.07.2000 р. за № 439/4660, передбачено як право Фонду державного майна України надавати дозволи, так і право підприємств бути орендодавцями цілісних майнових комплексів їх структурних підрозділів, а тому посилання на неправомірність дій Фонду державного майна України і визнання апеляційним господарським судом дозволу на укладання договору оренди не дійсним є безпідставним.

Враховуючи викладене, резюмуємо, що питання суб'єктного складу договорів оренди (найму), що укладаються саме з приводу державного та комунального нерухомого майна, досі не вирішено комплексно. Саме тому, зважаючи на основну тематику дослідження, аналіз правової природи статусу сторін-учасників орендного правовідношення з приводу державного та комунального нерухомого майна надає можливість виокремити їх особливості таким чином.

*По-перше*, окрім типового орендаря – ініціатора оренди, особливим суб'єктом даного виду правовідносин виступає держава. Укладення та виконання договору оренди нерухомості з таким орендодавцем відбувається через уповноважені останнім органи, коло яких обмежено законодавчо – так зване «опосередковане виконання».

Враховуючи правовий характер відносин оренди, що виникає з приводу державного та комунального майна та, по суті, являє собою відносини представництва, а також з метою підкреслення характеру суб'єктного складу, говорячи про орендодавця (наймодавця) як суб'єкта відносин користування державним та комунальним майном, дозволимо собі вивести та керуватися у подальшому такими поняттями:

– «орендодавець-довіритель», тобто держава як безпосередній власник об'єкта нерухомості;

– «орендодавець-представник», тобто орган державної влади або місцевого самоврядування (залежно від форми власності об'єкта, що передається в оренду) як уповноважений власник нерухомого майна.

*По-друге*, безпосереднім представником держави, що всебічно реалізує лише інтереси останньої, є саме Фонд державного майна України, в той час як державні та інші підприємства, зазначені у згаданій ст. 5 Закону «Про оренду державного та комунального майна», а також ст. 287 ГК України, задовольняють і свій – госпрозрахунковий інтерес. Отже, говоримо про представницький характер таких правовідносин суб'єктів договору оренди об'єкта нерухомості, що передбачає задоволення інтересів не лише безпосереднього власника, а й представника.

Окреслена позиція опосередковано підтримана й Вищим господарським судом України при винесенні постанови № 30/15пд від 16.11.2011 р. [6], у якій суд, визнавши позовні вимоги обґрунтованими та залишивши в силі рішення судів попередніх інстанцій, звернув увагу на те, що відповідно до ст. 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендодавцями щодо майна, яке знаходиться у комунальній власності, є органи, уповноважені органом місцевого самоврядування управляти відповідним майном територіальної громади. Ініціаторами передачі в оренду вказаного майна, згідно зі ст. 7 цього Закону, можуть виступати як особи, які зацікавлені в отриманні майна в оренду, так і самі орендодавці майна.

Натомість слід відмітити, що межі задоволення наведеного вище інтересу орендодавця-представника також встановлені законодавчо, адже державне підприємство за згодою органу, уповноваженого управляти державним майном, може бути орендодавцем державного нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 кв. м на одне підприємство. Так, йдеться про можливість укладення й кількох договорів, проте сумарною площею не більше 200 кв. м.

Як бачимо, загальні положення про свободу договору та особисте волевиявлення сторін при виконанні договору у даному випадку не можуть бути застосовані, оскільки нормативно встановлена не тільки форма укладення договорів такого виду, а й безпосередньо їх зміст.

О. А. Беляневич [7, с. 75] у такому випадку визначає, що виконання суб'єктами встановлених законом позитивних зобов'язань, що обмежують їх договірну свободу, повинно бути спрямоване, в кінцевому підсумку, на досягнення такого економічного суспільного порядку, який забезпечить кожному члену суспільства належні умови існування, і лише після цього – максимально допустиму індивідуальну свободу.

На наш погляд, це є слушним в умовах ринкових відносин, оскільки у такому випадку свобода договору повинна бути юридично окреслена з метою захисту прав і інтересів обох сторін угоди.

З наведеного випливає, що суб'єктам договору оренди нерухомості властиве визначене законом обмеження свободи виконання договору.

Крім того, говорячи про суб'єктів сучасних орендних правовідносин, доволі часто стикаємося з проблемою «належності орендодавця», адже будь-яке зобов'язання передбачає виконання належною стороною.

Розкриємо даний підхід через таку схему відносин: у випадку появи необхідності у орендаря звернутися до орендодавця з вимогою виконати укладений договір оренди нерухомості, останній має чітко уявляти, чи достатнім є обсяг повноважень орендодавця-представника за договором для виконання прийнятих зобов'язань, або ж така вимога орендаря має бути звернена до орендодавця-довірителя? Наведена ситуація й стосується вже згаданого вище випадку, коли орендодавцем-представником виступає державне підприємство, адже закон містить норму про можливість державних підприємств виступати орендодавцями у відносинах оренди нерухомості площею до 200 кв. м. У тако-

му разі оренда об'єкта більшої площі й потребує згоди орендодавця-довірителя.

Зважаючи на викладене, критерієм належності як орендаря, так і орендодавця виступає обсяг правомочностей останнього.

Отже, суб'єкти виконання договору оренди державного та комунального нерухомого майна – це фізичні та юридичні особи, між якими відбувається виконання зобов'язання, обумовлене умовами укладеного договору оренди, що супроводжується участю держави або її уповноважених органів.

Як висновок вважаємо доречним виокремити особливості суб'єктного складу виконання договору оренди нерухомості державної та комунальної форми власності та розкрити їх таким чином:

– особливим суб'єктом даного виду правовідносин виступає держава;

– виконання договору оренди державного та комунального нерухомого майна відбу-

вається опосередковано, через уповноважені державою органи;

– юридичний статус орендодавця майна державної та комунальної форми власності має подвійну правову природу, адже поєднує «орендодавця-довірителя», тобто державу як безпосереднього власника об'єкта нерухомості, та «орендодавця-представника», тобто орган державної влади або місцевого самоврядування (залежно від форми власності об'єкта, що передається в оренду (найм) як уповноважений власник нерухомого майна;

– суб'єкти виконання договору оренди державної та комунальної нерухомості обмежені в особистому волевиявленні та у принципі свободи договору, оскільки нормативно встановлена не тільки форма укладення договорів такого виду, а й безпосередньо їх зміст;

– критерієм належності як орендаря, так і орендодавця виступає обсяг правомочностей останнього.

### Список використаних джерел

1. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова [та ін.]. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 896 с.
2. Закон України «Про оренду державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
3. Мазур О. С. Цивільне право України : навч. посіб. / О. С. Мазур. – К. : Центр учбової літератури, 2006. – 384 с.
4. Мороз М. В. Правові питання оренди майна державних підприємств : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / М. В. Мороз. – Х., 2000. – 20 с.
5. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/868329>.
6. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19242304>.
7. Беяневич О. А. Господарський договір та способи його укладення : навч. посіб. / О. А. Беяневич. – К. : Наукова думка, 2002. – 279 с.

#### **Степаненко Ю. Н. Специфика субъектов исполнения договора аренды объектов государственного и коммунального недвижимого имущества.**

*В статье проанализированы научные подходы к определению субъектов договора аренды недвижимого имущества государственной и коммунальной собственности, уделено внимание особенностям статуса субъектов арендного правоотношения на стадии исполнения такого договора аренды. С помощью исследования норм действующего законодательства, а также современной судебной практики автором раскрыты проблемные вопросы принадлежности субъекта – участника отношений аренды государственного и коммунального имущества и предложен новый подход, которым конкретизирован статус арендодателя государственного и коммунального недвижимого имущества.*

**Ключевые слова:** договор аренды, недвижимое имущество, субъекты договора аренды.

***Stepanenko Y. N. Specific of subjects of execution of contract of tenancy of objects of public and communal real estate.***

*In the article the scientific going is analysed to the determination of subject composition of contract of tenancy of the real estate of public and communal domain, attention the features of status is spared by the subject of leasing legal relationship on the stage of execution of such contract of tenancy. By research of norms of current legislation, and also modern judicial practice, an author is expose the problem questions of belonging of subject – participant of relations of lease of state and communal property and new approach which is specify status of lessor of the state and communal real estate is offered.*

***Key words:*** contract of tenancy, real estate, subjects of contract of tenancy.

---