



НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ НАУК УКРАИНЫ
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ



ГОРОД, РЕГИОН, ГОСУДАРСТВО:

**ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ
ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ**

Том 2

УДК 351:352/354

ББК Х621.011.2

Г 70

Редакционная коллегия: акад. НАН Украины В.К. Мамутов (отв. редактор), д-р экон. наук С.В. Богачев, д-р экон. наук В.Н. Василенко, чл.-кор. НАН Украины В.П. Вишневский, д-р экон. наук Г.К. Губерная, д-р юрид. наук А.Г. Бобкова, д-р юрид. наук И.Е. Замойский, д-р юрид. наук В.А. Устименко, канд. юрид. наук Р.А. Джабраилов, канд. экон. наук Е.С. Жданко.

*Рекомендован к печати ученым советом
Института экономико-правовых исследований НАН Украины
(протокол № 89 от 14.12. 2009 г.)*

Г 70 **Город, регион, государство: экономико-правовые проблемы хозяйствования:** в 2-х т. Т. 2: сб. науч. тр. / НАН Украины. Институт экономико-правовых исследований. – Донецк: изд-во «Ноулидж», 2009 – 363 с.

ISBN 978-966-1571-63-0

ISBN 978-966-1571-74-6 (Том 2)

В сборнике представлены статьи участников VII Международной научно-практической конференции «Город, регион, государство: экономико-правовые проблемы хозяйствования». Рассмотрены концептуальные и методологические основы экономико-правового регулирования хозяйственной деятельности в городе. Определены экономико-правовые проблемы обеспечения баланса интересов государства, региона, города, предприятия в процессе хозяйствования, перспективы развития новых форм хозяйствования инвестиционно-инновационного характера на городском и региональном уровнях, выявлены особенности функционирования субъектов хозяйствования в условиях экономического кризиса, предложены экономико-правовые мероприятия по преодолению его последствий.

Для научных работников, специалистов органов государственной власти и местного самоуправления, предприятий различных форм собственности, преподавателей и студентов вузов.

У збірнику наведено статті учасників VII Міжнародної науково-практичної конференції «Місто, регіон, держава: економіко-правові проблеми господарювання». Розглянуто концептуальні й методологічні основи економіко-правового регулювання господарської діяльності в місті. Визначено економіко-правові проблеми забезпечення балансу інтересів держави, регіону, міста, підприємства у процесі господарювання, перспективи розвитку нових форм господарювання інвестиційно-інноваційного характеру на міському й регіональному рівнях, виявлено особливості функціонування суб'єктів господарювання в умовах економічної кризи, запропоновано економіко-правові заходи щодо подолання її наслідків.

Для наукових співробітників, фахівців органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств різних форм власності, викладачів і студентів вузів.

УДК 351:352/354
ББК Х621.011.2

ISBN 978-966-1571-63-0

ISBN 978-966-1571-74-6 (Том 2)

© Институт экономико-правовых исследований НАН Украины, 2009
© Изд-во «Ноулидж», 2009

21. Тимчасове положення про громадські слухання в м. Вінниці. – Режим доступу: http://statut.vn.ua/files/Pro_zatverdjennya.doc/.
22. Положення про громадські слухання в м. Донецьку// Наш дом. – 2008. – №34 (373).
23. Положення про громадські слухання в м. Суми. – Режим доступу: http://www.meria.sumy.ua/ua/documents/rada_decisions/rada_decisions_2005/session24-8/1103-ru/.
24. Статут територіальної громади м. Харкова. – Режим доступу: <http://www.citynet.kharkov.ua/citynet/ua/docs/121-07.doc/>.
25. Статут територіальної громади м. Чернівці. – Режим доступу: <http://chernivtsy.eu/portal/acts.html/>.
26. Статут територіальної громади м. Черкаси. – Режим доступу: <http://www.rada.cherkassy.ua/ua/newsread.php?view=366&s=1&s1=17/>.
27. Статут територіальної громади м. Запоріжжя. – Режим доступу: <http://www.meria.zp.ua/index.php?id=21/>.
28. Статут територіальної громади м. Дніпропетровська. – Режим доступу: <http://dniprorada.gov.ua/en/pro-misto/128.html/>.
29. Статут територіальної громади м. Херсону. – Режим доступу: http://www.city.kherson.ua/modules/static_page/statut/statyt.htm/.
30. Статут територіальної громади м. Луцьку. – Режим доступу: <http://www.lutsk.ua/statute.html/>.
31. Статут територіальної громади м. Полтави. – Режим доступу: <http://www.meria.poltava.ua/city/order/>.
32. Устав територіальної громади г. Симферополя. – Режим доступу: http://www.simferopol-sovet.gov.ua/ustav_gromada/.
33. Статут територіальної громади м. Чернігіва. – Режим доступу: http://www.chemigiv-rada.gov.ua/starteg_roz_mista.php/.
34. Статут територіальної громади м. Кіровограду. – Режим доступу: <http://www.kr-rada.gov.ua/files/content/files/statut.doc/>.
35. Статут територіальної громади м. Луганська. – Режим доступу: <http://www.gorod.lugansk.ua/pages/gorod/ustav.html/>.
36. Статут територіальної громади м. Рівне. – Режим доступу: <http://www.city-adm.rv.ua/RivnePortal/ukr/statut.aspx/>.

Ю.О. Серебрякова,
канд. юрид. наук, старший викладач,
Донецький юридичний інститут
ЛДУВС ім. Е.О. Дідоренка

ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДАРЯ НА ПРОДОВЖЕННЯ СТРОКУ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розглянуто особливості законодавчої регламентації переважного права орендаря на продовження строку дії договору оренди державного та комунального нерухомого майна; виявлено колізії та практичні проблеми нормативного регулювання в цій сфері. Подано пропозиції щодо внесення змін у чинне законодавство України, зокрема, обґрунтовано доцільність уточнення умов надання орендарю досліджуемого переважного права та порядку його реалізації.

Укладення договору оренди в сучасних умовах господарювання є одним з найпоширеніших способів отримання права користування нерухомим майном державної та комунальної форми власності. Це пов'язане з тим, що оренда менш витратна в порівнянні з купівлею таких об'єктів. Особливо це актуально в тому випадку, якщо короткострокове користування об'єктами нерухомості більш доцільно з економічної точки зору.

На практиці після закінчення строку дії договору в орендаря часто виникає необхідність у його продовженні. У цьому випадку особливе значення набувають положення чинного законодавства щодо наділення орендарів преференціями та перевагами у здійсненні належних їм прав. Серед них провідне місце займає правовий феномен так званого переважного права орендатора на продовження строку дії договору оренди державного та комунального нерухомого майна на новий строк.

Питання щодо реалізації переважного права орендаря на продовження строку дії договору на новий строк не були предметом комплексного та детального дослідження юридичної науки як в Україні, так і в колишньому СРСР, хоча окремі аспекти цього питання розглядалися у працях О.Дзери, О.С. Іоффе, Л.В. Кузнецової, В.Мусієнко, В.Луць, К.П. Победоносцева, І.А. Покровского, С.О.Тенькова, В.Щербини, Г.Ф.Шершеневича та ін.

Метою статті є виявлення проблем правового регулювання переважного права орендаря на продовження строку дії договору оренди державного та комунального нерухомого майна шляхом аналізу відповідної законодавчої бази та узагальнення судової практики, а також формування пропозицій вдосконалення законодавства в цієї сфері.

Переважне право орендаря на продовження строку дії договору, як і будь-яке переважне право, є видом правового привілею, зміст якого полягає в забезпеченні визначеному колу осіб пільги (привілею) на отримання певного майна.

Згідно з ч. 3 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального нерухомого майна» від 10.04.1992 р. № 2269-XII (далі – Закон) після закінчення строку договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, *на укладення договору оренди на новий термін*, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі, якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору.

Ст. 285 Господарського кодексу України (далі – ГК) закріплено переважне право орендаря перед іншими суб'єктами господарювання *на продовження строку дії договору оренди*.

Згідно зі ст. 777 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Наймач, який має намір скористатися переважним правом *на укладення договору найму на новий строк*, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, – в розумний строк. Умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється.

Вищевикладена редакція ч. 3 ст. 17 Закону набрала чинності 12.03.2009 р. на підставі Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду

державного та комунального майна» щодо захисту прав власників» від 19 лютого 2009 р. і викликає багато зауважень щодо її реалізації на практиці.

Як вірно зауважує Д. Васильєв, внесені зміни наразі передбачають переважне право орендаря вже не на продовження (поновлення) договору оренди після закінчення терміну його дії, а переважне право на укладення такого договору. Це ускладнить процедуру отримання права оренди державного та комунального майна, адже тепер для продовження орендних правовідносин орендарі будуть змушені повністю проходити процедуру, передбачену для укладення нового договору оренди, тобто участь у конкурсі на право оренди державного та комунального майна [1].

Поряд із тим, абзац 4,5 ст. 73 Закону «Про Державний бюджет України на 2009 рік» в редакції Закону N 1498-VI від 10.06.2009 р. встановлює, що орендар, який належно виконує свої обов'язки за договором оренди нерухомого майна, строк дії якого закінчується, **має право на продовження договору оренди** на новий строк, але не більше ніж на два роки. Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди нерухомого майна.

Враховуючи положення ч. 2 ст. 4 Бюджетного кодексу України, відповідно до якої при здійсненні бюджетного процесу в Україні положення нормативно-правових актів застосовуються лише в частині, в якій вони не суперечать положенням Конституції України, цього Кодексу та закону про Державний бюджет України, доходимо до висновку про необхідність застосування положень Закону про Державний бюджет України.

Таким чином, добросовісні орендарі державного та комунального майна мають можливість уникнути участі в конкурсі, мотивуючи це наявністю у них переважного права.

Однак, з метою захисту прав добросовісного орендаря ст. 17 Закону потребує змін у частині закріплення права добросовісного орендаря не на укладення договору оренди на новий строк, а на його продовження. Внесені зміни в повній мірі будуть кореспондувати зі ст. 285 ГК.

Власники державного чи комунального майна із прийняттям змін до Закону отримали право відмовляти у продовженні договорів оренди, строк дії яких закінчується, у разі, якщо вони мають намір використовувати це майно для власних потреб. Це нововведення суттєво обмежує право орендаря на подальшу оренду, проте є цілком зрозумілим з позиції власника майна, право якого на використання майна на свій розсуд не повинно обмежуватися. Доцільність вказаного нововведення підтверджується наступним прикладом судової практики.

Постановою від 17.04.2003 р. Верховний суд України скасував Постанову ВГСУ від 06 березня 2003 р. по справі № 3-626 за позовом ПП Р.С. Артеменко до Управління ринків Полтавської споживспілки, ПП Т.Н. Овчаренко про спонукання продовжити дія договору оренди й визнання договору недійсним із визначених підстав. Фабула справи така: 12.06.2002 р. між ПП Р.С. Артеменко і Управлінням ринків Полтавської споживспілки було укладено договір оренди приміщення, розташованого на території Полтавського ринку по вул. Новий базар, 2 у м. Полтава строком на 10 років. Після закінчення строку дії вказаного договору Управління ринків Полтавської споживспілки уклало договір оренди зазначеного приміщення із ПП Т.Н. Овчаренко. Обгрунтовуючи свої вимоги, позивач посилався на те, що має переважне право на продовження дії договору на новий строк у відмінності від третіх осіб. Із цього приводу Верховний суд України визначив так: у відповідності зі ст. 17 Закону після закінчення дії договору

орендар має переважне право перед третіми особами на продовження договору. Ця вимога Закону не була дотримана відповідачем, оскільки після закінчення десятирічного строку дії договору з позивачем він уклав договір з іншою особою. Судові рішення не містять посилань на те, що орендар належним чином виконував свої обов'язки. Рішення прийняте без урахування того, що орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право за інших рівних умов на продовження договору оренди на новий строк. Те, що оскаржена постанова Вищого господарського суду України заснована на висновку про відсутність у позивача переважного права продовження договору найму, оскільки згідно зі ст. 4 Закону України «Про власність» власник на свій розсуд володіє, користується й розпоряджається належним йому майном, не є обґрунтованим і законним [2].

Введення у чинне законодавство положень, які захищають право власника використовувати майно свій розсуд після закінчення строку дії договору заслугує на увагу, проте залишається проблематичним застосування положень чинного законодавства щодо порядку реалізації переважного права орендаря на продовження договору оренди державного та комунального майна на новий строк. Так, є незрозумілим, протягом якого періоду часу з моменту припинення договору оренди за орендарем зберігається означене переважне право? У цьому випадку йдеться про те, що коли по закінченню 4-х місяців від дня припинення договору орендодавець укладе договір оренди з іншою особою, чи зберігається досліджуване право за орендарем? Відповіді на це питання чинне законодавство не дає, однак на практиці це може мати істотне значення.

Вважаємо, що вирішення цієї проблеми може бути зроблено шляхом закріплення у Законі наступного положення: «Якщо орендодавець відмовив орендареві в укладенні договору на новий строк, але протягом року із дня закінчення строку договору з ним уклав договір оренди з іншою особою, орендар має право вимагати в суді перекладу на себе прав і обов'язків за укладеним договором».

Чинне законодавство наділяє переважним правом на укладення договору оренди на новий строк суборендаря, виходячи з положень ч. 4. ст. 22 Закону, відповідно до якої до договору суборенди застосовуються положення про договір оренди. Відповідно до ч. 2 ст. 22 Закону строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

Застосування цих норм викликає деякі зауваження, чи має суборендар переважне право на укладення договору суборенди на новий строк, якщо строк дії договору оренди припинено? Є очевидним, що суборендар в цьому випадку таке право втрачає у зв'язку із втратою орендарем відповідного правового статусу. Проте вважаємо, що якщо суборендатор є добросовісним користувачем і може підтвердити документально, є доцільним закріплення в чинному законодавстві переважного права суборендаря на укладення договору оренди нерухомого майна, яке знаходилось у нього в користуванні на підставі договору суборенди.

Згідно ч. 3 ст. 17 Закону по закінченні строку договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, *за інших рівних умов*, на продовження договору оренди на новий строк. Відповідно до ст. 777 ЦК умови договору найму на новий строк встановлюються за домовленістю сторін.

Викладені норми дають право стверджувати, що суб'єкти господарювання можуть скористатися переважним правом на укладення нового договору оренди після закінчення строку оренди тільки за умови участі у конкурсі нарівні з іншими бажаними орендувати об'єкт. Підтвердженням цього є наступний приклад судової практики.

Господарський суд м. Севастополя (постанова від 26.10.2006 р. у справі № 20-5/232), обґрунтовуючи відмову в позові, вказав: «Твердження позивача про те, що він має переважне право на оренду, суд вважає безпідставними, оскільки у відповідності зі ст. 17 Закону після закінчення строку договору оренди орендар, що належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, *за інших рівних умов*, на продовження договору оренди на новий строк» [3]. Фразу «за інших рівних умов» у тексті рішення виділив сам суд. Таким чином, логіка суду полягала в тому, що через невдачу конструкцію норми ст. 17 Закону про оренду переважне право в підсумку прирівнюється до права брати участь у конкурсі нарівні з іншими заявниками.

Вищенаведене знов підтверджує, що юридична конструкція ч. 3 ст. 17 Закону не позбавлена недоліків та, відповідно, потребує внесення змін шляхом виключення фрази «за інших рівних умов».

Здійснений аналіз свідчить про наявність прогалин у правовому регулюванні переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк. Удосконалення й розвиток господарського законодавства у сфері орендних відносин – процес постійний, проте внесення запропонованих у цієї статті змін до Закону сприятиме створенню стабільних умов діяльності як суб'єктів господарювання, так і органів державної влади та місцевого самоврядування.

Література

1. Васильєв Д. Оренда державного майна за новими правилами / Д. Васильєв // Правовий тиждень. – 2009. – № 23 (149). – С. 15.
2. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного суду України від 17.04.03 р. по справі № 3-626 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.sudova-praktika.kiev.ua/docs/img17_04_03.php.
3. Постанова Господарського суду міста Севастополя від 26.10.2006 р. по справі № 20-5/232 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/202796>.

А.В. Смітюх,

канд. юрид. наук, доцент,

Одеський національний університет ім.І.І.Мечникова

РЕЙДЕРСТВО – МОДНИЙ ТЕРМІН ЧИ АКТУАЛЬНА ПРОБЛЕМА

Рейдерство як специфічне явище сучасного життя є важливою та вагомою складовою розвитку або гальмування суспільних відносин будь-якого рівня. Тому дослідження даної теми представляється особливо актуальним на сучасному етапі.

Вже не перший рік в Україні поширені специфічні методики ведення господарських конфліктів, що отримали узагальнюючу назву „рейдерства”. Майже одразу ці методики стали пригортати увагу як юристів-практиків, так і теоретиків, які у своїх статтях намагалися визначити сутність цього явища і засоби боротьби з ним. Утім зустрічається також думка про те, що дослідження рейдерства є не просто некорисним, але й шкідливим.