

росы экономики. -2001. -№ 10. -С.24-39.

3. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. -М., 1962. -С.332.

4. Российская газета. -20.02.2007. -С.5.

5. Coase R. The Problem of Social Costs. Journal of Law and Economics. -1960. -№ 3.

6. Валлерстайн И. Конец знакомого мира. Социология XXI века /Под ред. В.И. Иноземцева. -М., 2003.

7. Климблика У. Либеральное равенство // Современный либерализм. -М., 1998. -С.146.

8. Symposium: «Economic Analysis in Civil Law Countries: Past, Present, Future». 11 Int'l Rev. L. & Econ. 261 (1991).

9. Российская газета. -11.10.2006. -С.10.

Поступила в редакцию 31.12.2007

ПРИЙМАК Т.К. ВИДИ ДОГОВІРНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Розглянуто питання договірних відносин і правового регулювання в підприємницькій діяльності. Показано, що для відносин, що склалися в підприємницькій діяльності, більше прийнятний термін «договірноправове регулювання», оскільки договір регламентує лише деякі види відносин між індивідами, а нормативно-правові акти домінують над договорами. Розглянуто модель взаємин суспільства й влади; дається характеристика окремим видам регулювання, розглянута модель взаємин суспільства й влади в області підприємництва.

PRIMAK T.K. KIND OF CONTRACT-LEGAL REGULATION

Questions of contractual attitudes and legal regulation in enterprise activity are considered. It is shown, that for the attitudes which have been usual in enterprise activity, more we accept the term «contract-legal regulation» as the contract, regulates only some kinds of attitudes between individuals, and normative-legal acts dominate over contracts. The model of mutual relation of a society and authority is considered. The characteristic to separate kinds of regulation is given, the model of mutual relation of a society and authority is considered in the field of business.

УДК 346.3

Ю.О. СЕРЕБРЯКОВА

Донецький юридичний інститут Луганського державного університету внутрішніх справ

ОБ'ЄКТ, СТРОК ТА ОРЕНДНА ПЛАТА ЯК ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА¹

Визначено особливості господарсько-правового регулювання таких істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна як об'єкт, строк та орендна плата. Виявлені колізії застосування правових норм у цієї сфері. Розроблено рекомендації щодо узгодження та удосконалення правового регулювання досліджуваних умов договору оренди.

Складність і багатогранність орендних правовідносин у сфері господарювання, поряд з недосконалістю правових норм у правовій системі України породжують безліч науково-практичних проблем, для вирішення яких постає необхідність ретельного аналізу істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна.

Орендні правовідносини виникають на підставі договору та можуть вважатися дійсними лише у випадку дотримання сторонами всіх його умов, серед яких умови щодо об'єкту, строку та орендної плати є найважливішими, бо відповідно до ч.3 ст.180 ГК України, при укладанні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору [1]. Дотримання цих умов суттєво впливає на динаміку орендних відносин, а тому викликає як теоретичний, так і практичний інтерес. Особливої актуальності це питання набуває у зв'язку з тим, що судова практика вирішення спорів, що виникають з договорів оренди державного та

комунального нерухомого майна, свідчить про наявність суттєвих прогалин та колізій в сфері правового регулювання визначених умов договору.

Окремі аспекти окреслених проблем досліджувались таким науковцями як О.А. Беляневич, І.В. Борщевський, М.І. Брагінський, В.В. Впрянський, О.В. Дзера, В.В. Луць, В.В. Мусієнко, В.С. Щербина, С.О. Теньков та деякими іншими вченими. Але ці питання не були предметом окремого господарсько-правового дослідження, а їх вирішення потребує додаткового обґрунтування. Тому метою статті є дослідження законодавчого регулювання та практичного застосування таких істотних умов договору оренди державного та комунального нерухомого майна, як «об'єкт», «строк» та «орендна плата», а також розробка пропозицій з удосконалення господарського законодавства України в цьому напрямку.

Об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації) визначений законодавцем першим серед усіх істотних умов господарського договору оренди. Відповідно до ч.1 ст.4 Закону України «Про оренду державного та комунального нерухомого майна» (далі Закон) [2],

¹ Первинна рекомендація з напрямку досліджень: канд. юрид. наук Шелухін М.Л. (ДЮІ ЛДУВС).

об'єктами оренди є: нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення). Отже, законодавець виділяє види нерухомого майна: будівлі, споруди, приміщення. В чому ж полягає між ними різниця? Відповіді на це питання в законодавстві України відсутні.

Л.О. Єсіпова будівлям та спорудженням надає наступну юридичну дефініцію: будівля (капітальна споруда) – будь-який цпучно збудований на земельній ділянці чи під нею (під землею) самостійний об'єкт, який фундаментально пов'язаний із земельною ділянкою, використовується (або може використовуватися) за цільовим призначенням та переміщення якого є неможливим без його знесення та зміни його призначення [3, с.545]. Як ми вже визначили раніше, поряд з будівлями та спорудами, законодавець виділяє приміщення, які в правовій теорії поділяються на жилі та нежилі. О. Козлова підкреслює, що нежилі приміщення відповідають усім критеріям нерухомого майна – це об'єкти, міцно пов'язані з землею, переміщення яких неможливо без розмірного збитку їх призначенню. У зв'язку з цим, нежилі приміщення, що входять до складу будинків і споруджень, зовсім справедливо виділяють як самостійні об'єкти нерухомості [4, с.36].

З огляду на вищевикладене, на наш погляд з ціллю внесення термінологічної ясності, було б доцільно в ч.1 ст.4 Закону при зазначенні видів нерухомого майна “будівлі, споруди, приміщення” замінити на “будівлі, споруди, нежилі приміщення”, оскільки поняття приміщення включає до себе як жилі, так і нежилі приміщення, а для жилих приміщень застосовується інший правовий режим, так як вони призначені для проживання громадян, тобто не можуть бути використані в господарській діяльності.

Строк господарського договору оренди є серед одних найістотніших умов договору оренди. Відповідно до ч.1 ст.17 Закону та ч.4 ст.284 ГК України, строк договору оренди визначається за погодженням сторін. Суттєвим недоліком цих правових норм є положення, згідно якого при відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором [1, 2]. Це положення знайшло своє відображення й у п.10.4 Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 09.08.2007 р. № 1329 (далі – Типовий договір) [5].

В той же час, відповідно з ч.2 ст.26 Закону та ч.2 ст.291 ГК України, договір оренди припиняється у разі закінчення строку, на який він був укладений. Таким чином, в законодавстві утворилася колізія, яка на практиці приводить до виникнення спорів між сторонами.

Так, згідно з ч.2 ст.26 Закону та ч.2 ст.291 ГК України, якщо договір оренди був укладений на строк до 31.08.2004 р., наприклад, то 31.08.2004 р. дія цього договору припиняється, отже втрачають силу всі права та обов'язки сторін за договором, що становлять його зміст. Оскільки до відносин оренди застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених ГК України, звернемося до ст.785 ЦК України, відповідно до якої, у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який обумовлено в договорі. Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймода-

вець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення [3]. В той же час, відповідно до ч.2 ст.17 Закону та ч.4 ст.284 ГК України, протягом одного місяця після закінчення строку дії договору одна із сторін договору має право направити заяву про припинення або зміну договору оренди. Тобто, виникає абсурдна ситуація: після припинення договору орендар буде користуватися об'єктом оренди та протягом місяця матиме право на подання заяви про його припинення безпідставно, бо він, відповідно до ст.785 ЦК України, вже 31.08.2004 р. зобов'язаний повернути наймодавцеві орендоване їм приміщення, тобто негайно. На сьогодні законодавець ніяк не вирішує цю проблему.

Ч.4 ст.284 ГК України та ч.2 ст.17 Закону, встановлює місячний термін для попередження однієї із сторін про припинення або зміну договору оренди. На наш погляд, цей термін є недостатнім та може негативно вплинути на господарську діяльність сторін договору, бо ускладнює планування орендарем своєї діяльності. Отже, після закінчення строку дії договору оренди він протягом місяця знаходиться в стані “невагомості”, усвідомлюючи, що в кожен хвилину може отримати від орендодавця заяву про розірвання договору оренди, у зв'язку з чим буде зобов'язаний негайно повернути орендодавцю орендоване приміщення (ст.785 ЦК України). Особливо це питання турбуватиме суб'єктів господарської діяльності, функціонування яких пов'язане з виготовленням продукції або замовленням клієнтів. До того ж, пошук іншого приміщення для оренди, укладення договору оренди з дотриманням встановлених господарським законодавством вимог щодо нього, займає визначенні час. Таким чином, норми щодо встановлення місячного терміну для попередження про розірвання договору оренди є несприятливими для орендаря. Якщо розглядати положення ч.2 ст.17 Закону та ч.4 ст.284 ГК України з боку орендодавця, то отримання ним від орендаря протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заяви про розірвання договору відніме у нього певний час для пошуку іншого орендаря, у зв'язку з чим існує можливість залишення приміщення незатребуваним протягом певного часу чи його оренда на менш вигідних умовах. Тобто ці положення несприятливі і для орендаря. Таким чином, положення ч.2 ст.17 Закону та ч.4 ст.284 ГК України не дає надійної та стабільної опори суб'єктам господарювання для здійснення своєї діяльності.

Як відзначає О.А. Белянський, узгоджений сторонами строк дії договору дозволяє встановити чіткі параметри, які дозволяють визначити виконання договірних зобов'язань у часі як належне, що є умовою припинення господарського зобов'язання [6, с.309]. Подібне твердження, за нашим глибоким переконанням, є обгрунтованим, тому чинне господарське законодавство України в цієї частині потребує вдосконалення. На наш погляд, ч.2 ст.17 Закону та ч.4 ст.284 ГК України мають бути визначені наступним чином: „Строк дії договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі закінчення строку дії договору, кожна зі сторін зобов'язана за місяць до закінчення строку дії договору оренди направити одну одній заяву про свій намір припинити дію договору в указаний у договорі строк або продовжити, змінити строк дії договору на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором”.

Визначена редакція зазначених норм гармонізує з положеннями ч.2 ст.26 Закону та ч.2 ст.291 ГК України, оскільки ці статті будуть узгоджені між собою. Між тим, пра-

вильне визначення дати припинення дії договору оренди є одним з важливих питань для суб'єктів господарювання, а також питань, що виникають у судовій практиці, оскільки неправильне його визначення приводить до пгучного скорочення або подовження строку дії договору оренди.

Наступною істотною умовою договору оренди є орендна плата. Відповідно до ст.19 Закону, ч.1 ст.286 ГК України, орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. В цьому контексті на практиці викликає непорозуміння положення ч.2 ст.21 Закону, відповідно до якої, розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України та вимоги ч.2 ст.286 ГК України, відповідно до якої, орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта нерухомості.

На нашу думку, формулювання в ч.2 ст. 286 ГК України "змінилися передбачені договором умови господарювання" є неконструктивним, бо законодавець не надає переліку таких умов.

Деякі правознавці до них відносять зміну кон'юнктури на ринку товарів, послуг, робіт, вину орендодавця, дію непереборної сили, природні властивості майна, зміна податкової політики, рівень попиту на товари, роботи та послуги [6, с.440]. Вважаємо, що умови господарювання складають всі обставини, за яких суб'єкт господарювання здійснює свою діяльність, а саме: чинне законодавство, природні умови, політичні та ринкові умови, а також зміна ринкової вартості об'єкта оренди.

Таким чином, положення ч.2 ст.286 ГК України є зайвим та недоцільним, оскільки приходимо до висновку, що у випадку зменшення попиту на товари, роботи або послуги орендаря, які він здійснює в орендованому об'єкті нерухомості або у випадку збільшення розміру податкових платежів, платником яких він є, орендодавець повинен зменшити йому орендну плату, тобто компенсувати збитки орендаря. При цьому, суб'єкти господарювання здійснюють свою господарську діяльність самостійно та на власний ризик (ст.42 ГК України).

Якщо розглядати це положення крізь призму стану орендаря, то побачимо, що у випадку погіршення стану об'єкту оренди, орендарю не потрібно зменшення орендної плати, бо продовження ним господарської діяльності за такого стану об'єкта оренди може негативно вплинути на розвиток його діяльності. З огляду на це орендарю потрібен капітальний або косметичний ремонт цього приміщення, а не зменшення орендної плати.

Недосконалою також на нашу думку є конструкція зазначеної норми, а саме "орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати...". Нагадаємо, що право – це встановлена державою міра можливої поведінки, яка дозволяє обирати визначену поведінку, а обов'язок – це встановлена державою необхідність, яка наказує визначену міру поведінки, за невиконання якої встановлена відповідальність [7, с.246]. Таким чином, оскільки ч.2 зазначеної статті закріплює тільки право орендаря вимагати, а не обов'язок орендодавця зменшити розмір орендної плати за вимогою орендаря, ця норма ні до чого не зобов'язує орендодавця, тобто у випадку погіршення стану об'єкта оренди та вимогою орендаря зменшити розмір орендної плати, це

питання буде вирішуватися судом або за погодженням сторін (відповідно до ч.1 цієї статті), оскільки законодавством прямо не передбачено зменшення орендної плати у випадку погіршення стану об'єкта оренди. На наш погляд доцільніше було б виключити ч.2 ст.21 Закону та ч.2 зі ст.286 ГК України, оскільки право на зменшення розміру орендної плати при визначених обставинах, орендар має право та можливість використати і на підставі ч.1 ст.21 Закону та ч.1 ст.286 ГК України, відповідно до якої розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також у інших випадках, передбачених законодавством. Відображення цих положень можна побачити у ч.4 ст.762 ЦК України, встановлює, що договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміна (індексація) розміру плати за користування майном. В той же час, ст.8 Закону СРСР "Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду" від 29.11.1989 р., обмежувала право сторін, встановлюючи, що розміри орендної плати можуть змінюватися за згодою сторін у строки, передбачені договором, але не частіше одного разу на п'ять років [8]. Редакція коментованої частини даної статті чинного законодавства заслуговує позитивної оцінки, оскільки закріплює право сторін в необхідний для них час за взаємним погодженням змінювати розмір орендної плати, що є дуже важливим в сучасних умовах господарювання. Економічні умови України швидко змінюються, тому фіксована орендна плата може стати символічною.

Поряд з тим, застосування ч.1 ст.21 Закону та ч.1 ст.286 ГК України, також викликає ряд запитань. Так, відповідно до ч.4 ст.10 Закону, умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря. Подібні норми містяться й у ч.2 ст.284 ГК України.

Тобто, виходячи з наведених положень, на практиці можуть мати місце випадки, коли орендарю на підставі ч.2 ст.284 ГК України, ч.4 ст.10 Закону має можливість відмовлятися від збільшення орендної плати, а орендодавець, на підставі ч.1 ст.286 ГК України, ч.2 ст.21 Закону, вимагати збільшення орендної плати. В цьому випадку, за розв'язанням цього спору сторони будуть вимушені звернутися до суду, однак, правові підстави для вирішення цього питання у суду відсутні.

Таким чином, вважаємо за необхідне запропонувати внести зміни у ч.4 ст.10 Закону та ч. 2 ст.284 ГК України, шляхом доповнення її умови про можливість зміни умов договору оренди за взаємною згодою сторін. Вважаємо, що побідні зміни є шляхом узгодження між собою ч.4 ст.10 з ч.2 ст.21 Закону, ч.2 ст.284 з ч.1 ст.286 ГК України та можуть бути доцільними для сторін, наприклад, у випадку необхідності сторонам зміни розміру орендної плати на взаємовигідних умовах.

Таким чином, для узгодження правових норм у чинному орендному законодавстві України необхідне внесення визначених у роботі змін у Закон, ГК України та ЦК України, які забезпечать ефективне правове регулювання визначення видів об'єктів нерухомого майна, моменту закінчення строку дії договору оренди державного та комунального нерухомого майна, умов та порядку зміни розміру орендної плати.

Налані пропозиції гармонізують правові норми, які регламентують істотні умови договору оренди (об'єкт, строк та орендну плату), що є єдиним шляхом досягнення належного рівня господарського договірності права України та

вирішення нагальних практичних потреб.

ЛІТЕРАТУРА

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р., № 436-IV // ВВР України. –2003. –№ 18. –Ст.144.
2. Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 р., № 2269-XII // ВВР України. –1992. –№ 30. –Ст.416.
3. Цивільний кодекс України: Коментар. –Х.: "Одіссій", 2003. –855 с.
4. Козлова Е.Б. Аренда как договорное обязательство // Юридический мир. –1999 г. –№ 11. –С.45.
5. Наказ Фонду державного майна України "Про внесення змін до Типового договору оренди індивідуально

визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності" від 09.08.2007 р., № 1329 // Офіційний вісник України. –2007. –№ 65. –Ст.2520.

6. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України /Кол. авт.: Знаменський Г.Л., Хахулін В.В., Щербина В.С. та ін.; За заг. ред. В.К. Мамутова. –К: Юрінком Інтер, 2004. –688 с.

7. Юридична енциклопедія. –Т.4. –К.: Вид-во "Українська енциклопедія" ім. М.П. Бажана, 2002 –С.319-320.

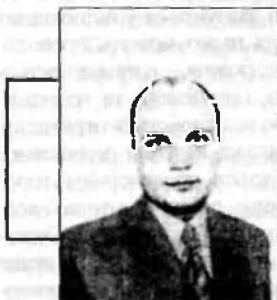
8. Закон СРСР "Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду" від 23.11.1989 р., № 810-1 // Відомості З'їзду народних депутатів СРСР і Верховної Ради СРСР. –1989. –№ 25. –Ст. 481.

Надійшла до редакції 18.10.2007

СЕРЕБРЯКОВА Ю.А. ОБЪЕКТ, СРОК И АРЕНДНАЯ ПЛАТА КАК СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
Определены особенности хозяйственно-правового регулирования таких существенных условий договора аренды государственного и коммунального недвижимого имущества как объект, срок и арендная плата. Выявлены коллизии применения правовых норм в этой сфере. Разработаны рекомендации относительно согласования и усовершенствования правового регулирования исследованных условий договора аренды.

SEREBRYAKOVA Y.A. OBJECT, TERM AND RENTAL PAYMENT AS ESSENTIAL CONDITIONS OF THE LEASE STATE AND PUBLIC SERVICE REAL ESTATE

The particularities of economic-legal regulation such as essential terms of the lease agreement of state and public service real estate as object, term and rental payment are defined. The collisions in law using in this sphere are revealed. The recommendations for coordination and improvement of legal regulation of the examined terms of the lease agreement are worked out.



О.І. СИДОРЧУК

Харківський національний університет внутрішніх справ

УДК 349:332.33

ДІЯЛЬНІСТЬ В СФЕРІ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ПРИРОДОРЕСУРСНИХ КАДАСТРІВ ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ¹

Розглядаються наукові підходи щодо визначення поняття «кадастр», звертається увага, що дослідження державного контролю за веденням кадастрів природних ресурсів не проводилося. Зазначається, що така діяльність реалізується як органами державної влади, так і органами місцевого самоврядування і полягає у організації і методичному керівництві ведення природоресурсних кадастрів, зборі, зберіганні, обробці та використанні інформації та систематизації даних.

Останнім часом на державному рівні особливо гостро піднімається питання належного державного контролю за використанням різних ресурсів - фінансових, матеріальних виробничих тощо. Особливої уваги набуває проблема

здійснення державного контролю за наявністю та експлуатацією природних ресурсів, що відповідно до ст.13 Конституції України є власністю народу України.

Основною передумовою здійснення державними і недержавними органами контролюючих повноважень є функція обліку, без виконання якої неможливо визначити об'єкт, об'єм та напрямки державного контролю за використанням

¹ Первинна рекомендація з напрямку досліджень: канд. юрид. наук Панова І.В. (ХНУВС).