

УДК 347.453

**О.В. МОРОЗ**, канд. юрид. наук, доц., Навчально-науковий інститут права та масових комунікацій Харківського національного університету внутрішніх справ,

**М.В. МОРОЗ**, канд. юрид. наук, доц., Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

## ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

*Ключові слова: договір оренди майна державних підприємств, правова характеристика договору*

При укладанні договору оренди майна державних підприємств виникають певні питання стосовно правомочностей орендаря щодо майна, яке передається у користування.

Проблематика поняття й правової характеристики договору досить ретельно вивчалася науковцями, зокрема, М.І. Брагінським, В.В. Вітрянським [1] та іншими ученими-юристами. Щодо правової характеристики договору оренди майна державних підприємств, то цей науковий напрям є достатньо актуальним і потребує подальшого вивчення, що і є метою нашого дослідження.

За допомогою договору майнового найму (оренди) опосередковуються відносини сторін з товарообміну. Але ж не тільки майновим наймом (орендою) опосередковуються відносини з товарообміну. Вони опосередковуються і договорами купівлі-продажу, міни тощо. Тобто, зазначені вище риси визначають лише родові риси даних економічних відносин, але не розмежовують його із суміжними відносинами з товарообміну. Для того, щоб указати на дану відмінність необхідно відобразити специфіку товару в орендних відносинах, так, як, саме особливості товару визначають економічний зміст даної угоди.

Як зазначає, Ф. Енгельс, в орендних відносинах у вигляді товару виступає не вся споживча вартість, а тільки її частина. Тому одна

частина споживчої вартості при оренді є товаром, а інша – ні. При визначенні розміру частини споживчої вартості, що є товаром, необхідно виходити з періоду часу, протягом якого орендар може вилучати весь комплекс корисних властивостей майна [2, с.17].

Із сутності договору оренди випливає, що власник передає майно орендареві у користування лише тимчасово. Передаючи річ у володіння та користування на певний строк, він не перестає бути власником, і після закінчення певного часу річ із нормальним ступенем амортизації підлягає поверненню.

Той обсяг вартості, на який понизилася споживча вартість орендованого майна, не зникає, не випаровується безслідно, він переноситься на створену, на базі цього майна продукцію й включається до складу амортизаційних відрахувань. Крім того, що орендар за рахунок амортизаційних відрахувань відновлює орендоване майно (мова йде про цілісний майновий комплекс) у його вартості, на ньому лежить обов'язок сплатити орендну плату орендодавцеві незалежно від наслідків господарської діяльності (ст.19 Закону України «Про оренду державного й комунального майна» [3]). Отже, крім функції обслуговування виробничих потреб, оренда, виходячи зі своєї економічної суті, виконує ще й функцію кредитування, сплата орендної плати орендодавцеві є винагородою останнього за надання подібного кредиту.

Одержання подібного роду доходу є результатом здійснення власником правомочності розпорядження своїм майном, але ніяк не здійсненням правомочності користування. Ряд учених переконливо аргументують цю позицію. Так, М.М. Проніна вказує на те, що в тому випадку, якщо натуральні доходи отримані в результаті докладання праці до речі, використання її корисних властивостей, безсумнівно, має місце здійснення правомочності користування. Одержання ж грошових доходів, або натуральних – еквівалента при використанні речі в цілому або по-частинам, як це має місце при майновому наймі, буде вже результатом здійснення правомочності розпорядження [4, с.14].

Здійснюючи реалізацію суб'єктивного права власності, держава, вступаючи в орендні правовідносини в особі суб'єктів, зазначених у ст.5 Закону, розпоряджається своїм майном, передаючи його у користування орендареві. Наслідком подібного розпорядження є передача права користування (ст.2 Закону України «Про оренду державного й комунального майна» [3]), а оскільки «правомочність користування, передана власником іншій особі, також, як правило, є невіддільною від правомочності володіння, яке переходить до користувача, будучи умовою здійснення користування» [5, с.93], то право володіння також переходить до орендаря. Таким чином, «надання наймачеві права володіння й користування відбувається за рахунок відповідних правомочностей наймодавця, як власника» [6, с.17], що втрачає їх внаслідок подібної передачі на певний час.

Виходячи з вищевказаного, можна зробити висновок, що користування є визначальною ознакою й майнового найму, і оренди. Суть зазначених інститутів полягає в наданні майна у користування.

Тому, ми вважаємо за доцільне розкрити зміст цієї категорії.

У сучасній цивілістичній літературі позиції вчених відносно визначення правомочності користування ідентичні. Так, Ю.К. Толстой визначає правомочність користування, як юридично забезпечену можливість вилучення з речі корисних властивостей, у процесі її особистого або виробничого споживання [7, с.296].

Є.А. Суханов указує на правомочність користування, як на засновану на Законі (або юридично забезпечену), можливість експлуатації (господарського використання) майна, шляхом вилучення з нього корисних властивостей, його споживання [8, с.20]. Аналогічно визначає правомочність користування й Д.М. Генкін «Правомочність користування ... полягає в можливості вилучення з речі її корисних властивостей з метою задоволення суспільних або особистих потреб, а також можливості одержання плодів від речі» [5, с.100]. Цю ж позицію, щодо визначення по-

няття права користування, поділяє й ряд інших учених [9, с.269].

По-іншому дає визначення поняття права користування С.М. Корнеєв. Він указує, що правом користування є право вилучати користь із майна, задовольняти з його допомогою певні потреби [10, с.118, 127]. Але з таким визначенням права користування не можна погодитися, тому що на думку самого С.М. Корнеєва, здача речей у найм є здійснення власником права розпорядження, але одночасно є й способом і формою використання майна, тобто здійснення права користування. Таким чином, якщо додержуватися логіки зазначеного автора, то передача майна у користування, є результат здійснення, як правомочності розпорядження, так і користування, що стирає межу між цими правомочностями [4, с.13].

Власником або суб'єктом, що представляє власника наймачеві (орендареві) за договором майнового найму (оренди) передаються правомочності володіння й користування. Тому, як і щодо будь-якого правонаступництва, у цьому випадку діє правило «*nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habet*» («ніхто не може передати іншому більше права, ніж має сам»). Виходячи із цього, правомочність користування власника є більш широкою, у порівнянні із правомочністю користування орендаря, тому що саме власником за згодою з орендарем у конкретному випадку й Законом, що поширює дію на всі орендні відносини за участю держави, визначається обсяг права користування орендаря.

У більшості випадків оренди державного майна, право користування передається орендареві в повному обсязі. Відбувається це у зв'язку з тим, що сам власник (організації, що представляють його в цивільному обороті) використовував його по тому ж цільовому призначенню, що й у майбутньому буде використовувати орендар.

Оскільки, як уже було відзначено, при передачі в оренду об'єктів оренди до орендаря крім права користування передається й право володіння, необхідно розглянути зміст цієї правомочності.

Е.А. Суханов визначає право володіння, як засновану на законі (або юридично забезпечену) можливість мати в себе дане майно, утримувати його у своєму господарстві (числити на балансі й т.п.) [8, с.20]. Ю.К. Толстой бачить правомочність володіння, як юридично забезпечену можливість господарського панування особи над річчю [7, с.323]. А.В. Венедиктов стверджує, що під правом володіння майном розуміється право фактичного (фізичного й господарського) панування над майном [11, с.340].

Як суб'єктивне право правомочність володіння представляє собою забезпечену Законом міру можливої поведінки управомоченої особи [12, с.159]. Однак можливість ця не є абстрактною – щодо правомочності володіння наймача, вона завжди конкретна. Володіння залежить від того, хто панує над річчю, хто її тримає в руках [13, с.21]. Здійснюючи правомочність володіння, орендар постійно її реалізує, фактично пануючи над річчю, яка постійно перебуває в його майновій сфері. Проведений вище аналіз орендної угоди показує, що вона одержує своє правове втілення у вигляді комплексу юридичних відносин. «Він включає й каузально й функціонально взаємозалежні між собою: 1) зобов'язальні відносини, що існують у рамках орендного договору, 2) речово-правові відносини, що закріплюють присвоєння орендарем і орендодавцем відповідних частин споживчої вартості цілісної речі» [2, с.18–19].

Наявність у наймі (оренді) елементів речового права відзначене у роботах практично всіх цивілістів, що коли-небудь досліджували цю тему. Однак, є й інші точки зору щодо цього питання. Так, В.К. Райхер вважає, що «так звані, обмежені речові права (і тим більш найм) не є речовими (інакше: «абсолютними правами»)» [14, с.437]. В остаточному підсумку він все-таки визнає близькість найму до так званих речових прав.

Інша точка зору ґрунтується на наявності в наймі речово-правових елементів. Так, Г.Н. Полянська вказує на те, що орендним відносинам властиві «деякі риси речового права» [15, с.136]. М. Липецкер також вказує на

наявність в орендаря «речових правомочностей на орендоване майно» [16, с.32]. Відзначає двоякий характер орендного договору й Т.А. Потапенкова, указуючи на наявність в орендних правовідносинах рис речового права [17, с.16].

Необхідно відзначити, що речові права на предмет договору оренди виникають в орендаря з моменту передачі йому майна орендодавцем.

Усі зазначені автори, у якості риси речово-правового характеру, наводять право орендаря, на захист його права на майно, яким він володіє й користується на підставі договору оренди. Необхідно відзначити, що право на захист предмету оренди не завжди лежить у площині абсолютних правовідносин. Так, якщо право користування або володіння орендаря порушить орендодавець, мова буде йти про порушення умов договору, а, отже, позов про усунення порушення права орендаря буде носити зобов'язально-правовий характер.

Право орендаря на абсолютний захист своїх прав на орендоване майно є не єдиним елементом, що носить речово-правовий характер. Речово-правовий характер договору майнового найму (оренди) виражається також у праві слідування, тобто в праві наймача (орендаря) на збереження договору найму (оренди) у тому випадку, якщо до закінчення строку дії договору право власності переходить до іншої особи.

Якщо стосовно до майнового найму можна говорити про наявність деяких елементів речового права, то стосовно оренди майна державних підприємств деякі вчені, зокрема, Е.А. Суханов, вважають за можливе говорити про наявність особливого речового права орендаря на орендоване майно, яке він визначає як «...право юридичної особи володіти, користуватися й розпоряджатися майном державного... підприємства в межах, установлених договором із власником-орендодавцем» [8, с.196]. Однак ця позиція Е.А. Суханова продиктована реаліями законодавства про оренду, що діяло на той час. Його висновки виходять з того, що «оренда державних



підприємств їх трудовими колективами являє собою аж ніяк не різновид договору майнового найму, а особливий спосіб роздержавлення економіки, одну з головних форм перетворення державної власності в колективну» [8, с.193]. Також значну роль для обґрунтування такого висновку відіграла та обставина, що Основи законодавства про оренду, що діяли в той час, надавали орендареві надзвичайно широкі повноваження в частині розпорядження орендованим майном. При цьому для здійснення подібного розпорядження не було потрібно згоди орендодавця.

Зараз, однак, підґрунтя для подібного роду висновків відпало, тому що чинним Законом оренда визначається лише як зобов'язальні правовідносини, а не як спосіб приватизації. Хоча на підставі аналізу чинного законодавства про оренду можна зробити висновок, що в оренді майна державних підприємств набагато більше елементів речового права, ніж у звичайному майновому наймі. «Правомочність володіння... є речовою..., у тому відношенні, що вона носить абсолютний характер, тому що закон установлює обов'язок усіх інших осіб утримуватися від порушення цієї правомочності» [5, с.87]. Право володіння в орендаря виникає з моменту передачі йому майна власником, а у випадку оренди майна державного підприємства, суб'єктами, зазначеними в ст.5 Закону України «Про оренду державного й комунального майна» [3]. Разом із тим, слід зазначити, що стосовно моменту виникнення правомочності володіння в орендаря висловлювалися й інші думки. Так, А.В. Карасс вважав, що виникненням права володіння в наймача приміщення є момент видачі ордеру [18, с.117]. Однак, це не так. Адже саме поняття володіння припускає знаходження речі в межах майнової сфери певного суб'єкта. Тому слід відзначити, що саме укладання договору оренди є лише передумовою до передачі майна орендареві, підставою виникнення зобов'язальних правовідносин. Це надає право орендареві вимагати передачі майна власником у його володіння. Із цього випливає висновок, що до моменту передачі

майна орендаря, порушується право володіння власника, а не орендаря. За договором оренди власник передає орендареві частково й правомочність розпорядження. Необхідно мати на увазі, що передаються виключно конкретизовані у договорі елементи зазначеної правомочності. Так, ч.2 ст.22 Закону України «Про оренду державного й комунального майна» [3] вказує на те, що орендар має право передавати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо). Однак, норма носить диспозитивний характер, тому що зазначено, що орендар має право на здійснення цих дій, якщо інше не передбачене договором оренди. Тобто у договорі оренди майна державного підприємства може міститися як пряма заборона на передачу зазначеного майна в суборенду, так і непряма – шляхом вказівки на можливість подібної передачі лише за згодою орендодавця. У Типовому договорі оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства), затвердженого Наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774 [19], зокрема, у п.6.2 зазначено, що орендар має право за згодою орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого майна підприємства, здавати їх у суборенду і передавати свої права та обов'язки за цим договором щодо цих цінностей іншій особі за умови, що це не спричинить зміни вартості підприємства і не порушує інших положень цього договору. Пункт 6.3 цього ж договору визначає, що орендар має право з дозволу орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

Не всі вчені-цивілісти вважають, що при оренді (наймі) власником передається орендареві (наймачеві) частина правомочностей розпорядження. Так, Д.М. Генкін стверджує,

що, надання невласникові (наймачеві) права на встановлення тих або інших правовідносин із приводу речі, у відомих межах і при наявності певних умов «не означає передачі власником правомочності розпорядження, яка належить йому, а впливає з того права, яке в силу закону або самим власником надане цій іншій особі» [5, с.116]. Однак, із цією думкою важко погодитися, тому що, Д.М. Генкін суперечить самому собі визначаючи правомочність розпорядження, як «право власника (особи) своїм вольовим актом установлювати ті або інші правовідносини з іншими особами із приводу речей, які належать йому» [5, с.116].

Виникає питання, яка ж природа цього «права», яке передається за договором оренди власником орендареві? Адже орендар так само здійснює вольові дії (нехай навіть за згодою або дозволу власника), спрямовані на встановлення цивільних правовідносин із приводу деяких об'єктів оренди із третіми особами. Звідси випливає висновок, що за договором оренди власником передається орендареві й частина правомочності розпорядження. Цієї ж думки дотримуються більшість учених-цивілістів (М.Г. Проніна, Е.А. Суханов та ін.). Говорячи ще більш конкретно, власником передаються орендареві конкретні елементи права розпорядження.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
2. Пугинский С. Б. Правовое регулирование аренды государственных предприятий: дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.04 / С. Б. Пугинский. – М., 1992. – 214 с.
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» : від 14.03.1995 р., № 98/95-ВР // ВВР України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
4. Пронина М. Г. Имущественный наем в отношениях между социалистическими организациями / М. Г. Пронина. – Минск : Наука и техника, 1969. – 140 с.
5. Генкин Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М. : Госюриздат, 1961. – 223 с.
6. Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву / Б. Б. Черепяхин. – М. : Госюриздат, 1962. – 162 с.
7. Гражданское право : учебник. Ч. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 1997. – 550 с.
8. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М. : Юрид. лит., 1991. – 238 с.
9. Гражданское право Украины : учебник : в 2 ч. Ч. 1 / под ред. А. А. Пушкина, В. М. Самойленко. – Харьков : Основа, 1996. – 440 с.
10. Корнеев С. М. Право государственной социалистической собственности в СССР / С. М. Корнеев. – М. : Московск. ун-т, 1964. – 268 с.
11. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность / А. В. Венедиктов. – М. ; Л. : АН СССР ; Ин-т права, 1948. – 839 с.
12. Теория права и государства : учебник / под ред. В. В. Лазарева. – М. : Право и закон, 1996. – 355 с.
13. Левенсон Д. С. Договор аренды транспортных средств / Д. С. Левенсон. – М. : Юрид. лит., 1969. – 120 с.
14. Райхер В. К. Очерк важнейших сделок советского хозяйственного права / В. К. Райхер // Советское хозяйственное право. – Л. : Изд-во Кассы взаимопомощи студентов ЛИИХ, 1928. – С. 385–479.
15. Отдельные виды обязательств : курс советского гражданского права / под ред. К. А. Граве, П. Б. Новицкого. – М. : Госюриздат, 1954. – 360 с.
16. Липецкер М. Договор имущественного найма / М. Липецкер // Арбитраж. – 1938. – № 13, 14. – С. 32–36.
17. Потапенкова Т. А. Совершенствование договора аренды нежилых помещений в новых условиях хозяйствования : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право и гра-

жданский процесс; семейное право; международное частное право» / Т. А. Потапенкова. – М., 1990. – 26 с.

18. Карасс А. В. Право государственной социалистической собственности: Объект и содержание / А. В. Карасс. – М. : АН СССР, 1954. – 280 с.

19. Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) / затв. наказом Фонду державного майна України : від 23.08.2000 р., № 1774 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0259-96>.

*Moroz O. V. Правова характеристика договору оренди майна державного підприємства / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Форум права. – 2013. – № 1. – С. 715–720 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13movmfp.pdf>*

Проаналізовано правомочності орендаря за договором оренди майна державного підприємства щодо майна, яке передається у користування. Розглядається зміст таких категорій, як право володіння, право користування та право розпорядження орендованим майном. Відзначається, що речові права на предмет договору оренди виникають в орендаря з моменту передачі йому майна орендодавцем.

\*\*\*

*Moroz O.V., Moroz H.V. Правовая характеристика договора аренды имущества государственного предприятия*

Проанализированы правомочия арендатора по договору аренды имущества государственного предприятия относительно имущества, которое передается в пользование. Рассматривается содержание таких категорий, как право владения, право пользования и право распоряжения арендованным имуществом. Отмечается, что вещные права на предмет договора аренды возникают у арендатора с момента передачи ему имущества арендодателем.

\*\*\*

*Moroz O.V., Moroz M.V. Legal Features of State Enterprise Lease Contract*

The powers of a lessee in regard to a property made available for use under the state enterprise lease contract are analyzed in the article. The content of such categories as the right of ownership, the right of use and the right of the leased property disposition are considered. It is noted that a lessee got the property rights to the subject of the lease contract at the moment of conveying the property to him by a lesser.