

гальні юридичні ідеї про рівноправність та економічне партнерство подружжя, важливість об'єднання їх зусиль для створення економічної основи сім'ї.

Надійшла до редколегії 20.09.99

М. Мороз, викладач НЮА України

Припинення і розірвання договору оренди майна державних підприємств

Припинення дії договору оренди означає втрату його сили на майбутній час і тягне за собою припинення правовідносин, що виникають на основі цього договору. Припинення договору і зобов'язання в цілому не завжди збігаються в часі. Після припинення дії договору оренди може виявитися, що якийсь обов'язок сторони за цим договором невиконаний, і тоді правовідносини зберігаються аж до його виконання.

Орендне зобов'язання припиняється з підстав, передбачених в ч. 2 ст. 26 Закону України від 14 березня 1995 р. «Про оренду державного та комунального майна» зі змінами (далі — Закон). Договір оренди припиняється у разі: а) закінчення терміну, на який він був укладений; б) приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); в) банкрутства орендаря; г) загибелі об'єкта оренди.

З метою найбільш повного дослідження специфіки припинення договору оренди необхідно дати стисло характеристику всіх підстав припинення цього договору.

Найбільш поширеною і нормальною підставою припинення договору оренди майна державного підприємства є закінчення терміну договору оренди. Згідно зі ст. 2 Закону оренда — це тимчасове володіння і користування майном, тобто правомочності орендаря по володінню і користуванню є тимчасовими, причому термін, на який передається це майно орендареві для здійснення останнім зазначених правомочностей, фіксується в договорі. Без такого терміну сторони могли б використати договір оренди для фактичного відчуження майна державного

підприємства, особливо тих об'єктів, відчуження яких пов'язане з певними обмеженнями. Слід мати на увазі, що договір оренди припиняється за цією підставою тільки у разі, якщо одна із сторін виразила своє волевиявлення, спрямоване на припинення договору оренди в формі, передбаченій Законом. Слід, однак, зазначити, що саме по собі закінчення терміну договору оренди тягне за собою втрату його сили на майбутнє і припиняє зобов'язання з договору оренди майна державного підприємства лише в тому разі, якщо сторонами були виконані всі обов'язки, що складають його зміст.

Договір оренди припиняється також у разі приватизації об'єкта оренди орендарем або за його участю. Приватизація являє собою відчуження майна, яке перебуває у державній і комунальній власності, на користь фізичних і недержавних юридичних осіб. У цьому випадку орендар стає власником предмета договору оренди, а отже, орендарем і орендодавцем в одній особі. При цьому відбувається збіг боржника і кредитора в одній особі, що згідно зі ст. 219 ЦК України є підставою припинення зобов'язання.

Договір оренди припиняє свою дію за цією підставою в тому разі, якщо орендар бере участь у приватизації одноособово або з іншими особами, які висловили бажання приватизувати дане державне підприємство (наприклад, шляхом акціонування). І в тому, і в іншому випадку права орендаря із зобов'язальних (що виникають з договору оренди) перетворюються в речеві (засновані на праві власності на все приватизоване майно або його частину).

Якщо орендар не бере участі в приватизації, договір оренди зберігає свою силу для нового власника, що приватизував державне майно (ст. 23 Закону). Виходячи з наведеного, не можна погодитися з думкою Ю. Косміна про те, що приватизація об'єкта оренди «...є підставою припинення договору оренди»¹. Новий власник є правонаступником орендодавця. Ця гарантія прав орендаря робить його становище стабільним і незалежним від зміни сторони в договорі.

Договір оренди майна державного підприємства припиняється і у разі банкрутства орендаря. Стаття 1 Закону України від 30 червня 1999 р. «Про поновлення платоспроможності боржника

¹ Цивільне право / За ред. О. А. Підпригори і Д. В. Бобрової. К., 1996. Ч. 2. С. 113.

або визнання його банкрутом» визначає банкрутство як визнану арбітражним судом неспроможність боржника відновити свою платоспроможність і задовольнити визнані судом вимоги кредиторів не інакше як через застосування ліквідаційної процедури. Внаслідок визнання її банкрутом юридична особа ліквідується. Банкрутство орендаря як підстава припинення договору оренди узгоджується з положеннями ст. 223 ЦК України, що передбачає ліквідацію юридичної особи як підставу припинення зобов'язання в цілому.

Як підставу припинення договору оренди Закон називає і загибель об'єкта оренди. Оскільки орендні правовідносини, як і будь-які інші, не можуть бути безоб'єктними, то загибель об'єкта оренди тягне за собою автоматичне припинення договору. Це положення узгоджується зі ст. 222 ЦК України, яка визначає, що зобов'язання припиняється неможливістю виконання, якщо вона викликана обставинами, за які боржник не відповідає. Що стосується оренди майна державних підприємств, то неможливість виконання настає внаслідок загибелі об'єкта оренди, оскільки він є індивідуально-визначеною, юридично незамінною річчю. У разі загибелі об'єкта оренди припинення дії договору оренди збігається з припиненням орендних правовідносин, якщо в загибелі об'єкта оренди немає вини орендаря. У цьому випадку матиме місце ризик випадкової загибелі речі, який лежить на власнику, тобто на орендодавцеві. Зобов'язання також вважається припиненим за цією підставою, якщо сторонами виконані зобов'язання, що виникли до загибелі майна (орендна плата, сплачена за період, що передує загибелі, і т. ін.).

Якщо загибель об'єкта оренди сталася з вини боржника, то орендне зобов'язання не припиняється, а трансформується у правовідносини, в яких реалізується відповідальність орендаря в частині його обов'язку по відшкодуванню збитків орендодавцю. Орендар відшкодовує збитки орендодавцю і тоді, коли випадкова загибель об'єкта оренди сталася при прострочці орендаря. Незважаючи на те що орендар у цьому випадку і не винен у загибелі речі, він винен у тому, що сталася прострочка, і ця вина є підставою його відповідальності в даному випадку. Якщо орендодавець вчасно не прийняв об'єкт оренди, то орендар не несе відповідальності за випадкову загибель об'єкта оренди.

Слід зазначити, що перелік підстав припинення договору оренди майна державних підприємств, наведений в п. 2 ст. 26 Закону, не є вичерпним. Як підстави припинення договору оренди можна назвати і підстави припинення зобов'язань, передбачені главою 19 ЦК України, безумовно, у тому разі, якщо вони не суперечать положенням Закону і сутності інституту оренди. Так, у деякій частині можна застосовувати ст. 223 ЦК України, яка передбачає смерть фізичної особи як підставу припинення зобов'язання.

Цілком очевидно, що припинення договору оренди за цією підставою може відбутися тільки тоді, коли орендар є фізичною особою. При цьому договір оренди припиняється тільки в тому разі, якщо права і обов'язки за ним не переходять до спадкоємця орендаря. Перейти ж до нього вони можуть тільки тоді, коли він є суб'єктом підприємницької діяльності.

Підставою припинення договору оренди майна державних підприємств є і позбавлення орендаря-фізичної особи статусу суб'єкта підприємницької діяльності, оскільки наявність цього статусу є необхідною умовою участі фізичної особи в орендних правовідносинах. Така підстава припинення договору оренди не передбачена ні в ЦК, ні в Законі, тому ми пропонуємо усунути цю прогалину в законодавстві, виклавши ч. 2 ст. 26 Закону в такій редакції: «Договір оренди припиняється у разі позбавлення орендаря-фізичної особи статусу суб'єкта підприємницької діяльності».

В п. 2 ст. 26 Закону передбачено, що договір оренди майна державних підприємств припиняється у разі банкрутства орендаря. На нашу думку, договір оренди припиняється ліквідацією юридичної особи-орендаря не тільки внаслідок визнання його банкрутом, а й за всіма іншими підставами, як на це вказує ч. 3 ст. 223 ЦК України, визначаючи, що зобов'язання припиняється ліквідацією юридичної особи.

Як підстава припинення договору оренди ліквідація юридичної особи може виступати тільки в тому разі, якщо нею є орендар. Ліквідація ж юридичної особи-орендодавця державного майна не є підставою припинення договору оренди майна державних підприємств, оскільки це суперечило б положенню Закону про збереження сили договору оренди для нового власника.

При реорганізації ж юридичної особи права і обов'язки за договором оренди переходять до її правонаступника згідно із загальними нормами цивільного законодавства про правонаступництво юридичних осіб (ст. 37 ЦК України).

Орендне зобов'язання в частині повернення майна, що орендувалося, орендарем орендодавцю не може бути припинене заліком зустрічної однорідної вимоги, оскільки при цьому йдеться про те, що такі вимоги не спрямовані на передачу речей, визначених ідентичними родовими ознаками. На орендареві ж лежить обов'язок повернути орендодавцю таку ж саму річ, що була взята у останнього, тобто таку, що має індивідуально-визначені ознаки. Внаслідок індивідуальної визначеності предмета орендного зобов'язання орендодавець не може мати однорідного зобов'язання, яке б було пред'явлене до заліку.

Заліком може бути припинене лише грошове зобов'язання орендаря, яким він повинен компенсувати загибель або пошкодження з його вини об'єкта оренди за наявності при цьому однорідної зустрічної вимоги до орендодавця.

Договір оренди майна державного підприємства може бути припинений внаслідок його розірвання. Підстави розірвання договору оренди можна умовно поділити на дві групи. До першої групи можна віднести угоду сторін, оскільки ч. 3 ст. 26 Закону визначає, що договір оренди може бути розірваний угодою сторін. До другої групи належать рішення суду, арбітражного суду про дострокове розірвання договору оренди майна державного підприємства у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань. Слід особливо підкреслити, що розірвання договору оренди в односторонньому порядку не можливе, оскільки ч. 1 ст. 26 Закону встановлює положення, згідно з яким одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір оренди у разі, якщо одна із сторін наполягає на його розірванні шляхом заяви про це вимоги у відповідній формі, розривається тільки в судовому порядку за наявності достатніх підстав для винесення такого рішення судом, арбітражним судом.

Аналізуючи розірвання договору оренди на підставі угоди сторін, необхідно зазначити, що наділення сторін настільки широкою можливістю визначати долю договору становить один із прямих виразів договірної свободи: ті, хто володіє правом за власною волею укладати договір, повинні бути в принципі настільки ж вільні у питаннях про його розірвання¹. За своєю сутністю угода про розірвання договору оренди є правочином. При укладанні

¹ Див.: Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. С. 348.

правочину про розірвання цього договору сторони обговорюють умови і порядок розірвання договору оренди. Мотиви цього правочину можуть бути різноманітними. Наприклад, у орендаря відпала необхідність у майні, взятому в оренду, а у орендодавця вона виникла; одна із сторін висловила згоду на пропозицію іншої сторони про розірвання договору внаслідок невиконання першою стороною своїх зобов'язань щодо другої сторони і відшкодування їй збитків і т. ін. Проте мета цього правочину завжди одна — припинити дію договору оренди на майбутній час.

Розірвання договору оренди на підставі угоди сторін припиняє дію договору з часу, зазначеного в цій угоді, а якщо дата не вказана — з моменту досягнення сторонами угоди про розірвання договору оренди майна державних підприємств у визначеній Законом формі. Оскільки форма договору оренди письмова, то й угода про розірвання цього договору повинна бути укладена в письмовій формі.

Розірвання договору оренди на підставі рішення суду чи арбітражного суду до закінчення терміну договору припиняє його дію на майбутній час, починаючи з моменту вступу рішення в законну силу, але на орендаря або орендодавця, залежно від того, хто винен у розірванні договору, може бути покладений обов'язок по відшкодуванню збитків, завданих розірванням договору. Правовідносини в таких випадках зберігаються, хоча і з зміненим змістом, до виконання однієї з сторін свого обов'язку. Підставою для прийняття цього рішення судом, арбітражним судом є винне невиконання однією з сторін своїх обов'язків по договору оренди майна державного підприємства. Так, як підстава для розірвання договору можуть виступати несвоєчасне внесення орендної плати, ненадання об'єкта оренди орендареві і т. ін.

Внаслідок настання більшості з наведених юридичних фактів, що є підставами припинення або розірвання договору оренди, виникає обов'язок орендаря повернути об'єкт оренди орендодавцю. Умови повернення обговорюються сторонами в договорі. До них можуть бути віднесені терміни повернення майна після закінчення дії договору або його розірвання, порядок приймання-передачі об'єкта оренди, порядок і терміни проведення розрахунків між сторонами та ін.

Зобов'язання орендаря по поверненню об'єкта оренди вважається виконаним, якщо майно повернуте орендодавцеві в строк, в обумовленому місці та в належному стані.

Під належним станом майна при його поверненні орендодавцеві згідно з ч. 5 ст. 265 ЦК України, слід розуміти повернення майна в тому стані, в якому його одержав орендар, з урахуванням нормального зносу. Це правило застосовується в тому разі, якщо вимоги до стану майна, що орендувалося, не встановлені в договорі або актах нормативного характеру.

Деякі вчені, однак, говорять про те, що взяте в оренду майно по закінченні терміну договору або у разі його розірвання повертається орендодавцеві в справному вигляді¹, не згадуючи про те, що крім справності, майно повинно бути повернене і з нормальним зносом.

Під нормальним зносом речі слід розуміти відповідний процент її амортизації за час дії договору при експлуатації речі за призначенням у тих конкретних умовах, в яких орендар повинен був користуватися нею. Фактичний знос орендованого майна у вартісному виразі визначається шляхом зіставлення вартості орендованого майна на момент передачі його орендареві з вартістю цього майна на момент його повернення орендодавцеві. Одержана різниця між цими двома величинами не повинна перевищувати норми амортизації, які застосовуються.

Більш ніж нормальний процент зносу орендованого майна при його поверненні є погіршенням стану об'єкта оренди. Таке погіршення викликає обов'язок орендаря відшкодувати збитки орендодавцеві.

Зобов'язання по поверненню майна вважається виконаним належним чином, якщо майно передане орендодавцеві не тільки у належному стані і своєчасно, а й в обумовленому порядку і місці.

Визначення місця виконання зобов'язання по поверненню об'єкта оренди має істотне значення тому, що від цього залежить рішення деяких інших важливих питань. Так, з урахуванням цього місця між орендарем і орендодавцем розподіляються видатки по доставці виконання, визначається місце передачі об'єкта оренди і т. ін.

У тому разі, якщо сторони в договорі оренди не встановили місця виконання зобов'язання по поверненню об'єкта оренди, застосовуються загальні правила, викладені в ст. 167 ЦК України. Вони застосовуються в тих випадках, коли інше не тільки не встановлене договором оренди, а й не впливає із сутності зобов'язання.

Див.: *Саниахметова Н. А.* Имущественный наем // Гражданский кодекс Украины (научно-практический комментарий). Х., 1999. С. 414-415.

У тому разі, якщо предметом орендного зобов'язання є цілісний майновий комплекс, зобов'язання по його передачі в місці його знаходження впливає із сутності даного зобов'язання, зокрема із особливостей його предмета. Виконання зобов'язання по поверненню майна, що орендувалося, не в обумовленому місці або з порушенням встановленого порядку визнається неналежним виконанням.

При припиненні договору оренди вирішується й доля поліпшень. Поліпшення, проведені орендарем в предметі договору оренди, можуть визнаватися його власністю. Орендар, одержавши у володіння об'єкт оренди, в процесі його використання створює додатковий продукт, постійна капіталізація частини якого призводить до утворення цілком нових об'єктів виробничого призначення, на які може бути визнане за ним право власності. Передумовою для такого висновку стала та обставина, що прибутки орендаря, одержані у результаті використання майна, що орендувалося, є його власністю.

Доля поліпшень залежить від двох моментів: по-перше, від того, чи є ці поліпшення віддільними або невіддільними; по-друге, чи була одержана згода орендодавця на проведення цих поліпшень. Віддільними є поліпшення, які можуть бути відділені від майна, що орендується, без пошкодження останнього. Невіддільними ж є поліпшення, які не можна відділити від об'єкта оренди без його пошкодження.

Для визначення долі віддільних поліпшень при припиненні договору оренди не має значення, чи була одержана згода орендодавця на їх проведення. В цьому разі, згідно з ч. 2 ст. 27 Закону орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення майна, що орендувалося, здійснені за рахунок власних коштів. Отже, віддільні поліпшення можуть бути визнані окремим майном, що належить орендареві на праві власності.

Поза всяким сумнівом, віддільні поліпшення можуть залишитися і за орендодавцем у разі, якщо сторони висловлять на це свою волю. Їх вартість у цьому випадку повинна бути відшкодована орендареві орендодавцем.

Якщо ж поліпшення є невіддільними, їх доля залежить від того, чи була додержана основна умова поліпшення об'єкта оренди — одержання згоди орендодавця на їх проведення. В п. 3 ч. 2 ст. 27 Закону встановлено правило, згідно з яким якщо на проведення

невіддільних поліпшень була одержана згода орендодавця, то він зобов'язаний компенсувати орендареві вартість цих поліпшень, якщо інше не передбачене договором оренди. Одержання згоди орендодавця на проведення таких поліпшень накладає на нього обов'язок відшкодувати в незамортизованій частині видатки по внесенню поліпшень при поверненні майна разом з поліпшеннями.

Форма компенсації вартості поліпшень, як правило, грошова, однак вона може бути й іншою (натуральною чи натурально-грошовою).

Зазначена норма носить диспозитивний характер, тому сторони можуть визначити долю невіддільних поліпшень й по-іншому, наприклад, передбачити безоплатну передачу невіддільних поліпшень орендодавцю і т. ін.

У разі, якщо невіддільні поліпшення були проведені без згоди орендодавця, їх вартість компенсації не підлягає. Це правило повинно застосовуватися і тоді, якщо орендар звернувся до орендодавця за одержанням згоди на внесення поліпшень, але, не одержавши її, все ж таки вніс поліпшення в об'єкт оренди.

Залишення поліпшень, внесених в об'єкт оренди без згоди власника, без компенсації фактично є санкцією за порушення орендарем встановленого порядку погодження з орендодавцем проведення поліпшень об'єкта оренди, оскільки внаслідок цього орендар зазнає майнових втрат — він позбавляється грошових витрат, вкладених в поліпшення, та їх матеріально-речевого вираження¹.

Надійшла до редколегії 11.09.99

¹ Див. Спасибо І. В., Козаренко Е. В., Стешенко В. Н. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества». Х., 1997, С. 75-76.