
М. В. Мороз, кандидат юридичних наук,
доцент Національної юридичної академії
України імені Ярослава Мудрого

Правові наслідки припинення або розірвання договорів про передачу майна державних підприємств у користування

Внаслідок настання більшості юридичних фактів, що є підставами припинення або розірвання договорів про передачу майна у користування, виникає обов'язок орендаря повернути об'єкт оренди орендодавцеві.

Особливості повернення орендованого майна внаслідок припинення або розірвання договору оренди майна державних підприємств вже досліджувалися вітчизняними вченими Спасибо І. В., Козаренко Є. В., Стешенко В. Н.¹ Особливу актуальність становлять питання, пов'язані правовою долею поліпшень, внесених орендарем до орендованого майна, організаційно-правовими формами використання цілісного майнового комплексу після припинення або розірвання договору оренди. У той же час, на нашу думку, позиції, висловлені вказаними авторами стосовно згаданих питань, є дискусійними і потребують подальшого дослідження.

¹ Спасибо, І. В. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / И. В. Спасибо, Е. В. Козаренко, В. Н. Стешенко. – Харьков : Консум, 1997.

Умови повернення орендованого майна обумовлюються сторонами у договорі. До них можуть бути віднесені строк повернення орендованого майна після закінчення дії договору або його розірвання, порядок приймання-передачі об'єкта оренди, порядок і строки проведення розрахунків між сторонами та ін.

Зобов'язання орендаря з повернення об'єкта оренди вважається виконаним, якщо майно повернене орендодавцеві у належний строк, в обумовленому місці і в належному стані.

Під належним станом майна при його поверненні орендодавцеві згідно із ч. 1 ст. 785 ЦК України¹ слід розуміти повернення майна в тому стані, в якому його отримав орендар, з урахуванням нормального зносу. Це правило застосовується в тому випадку, якщо вимоги до стану орендованого майна не встановлені у договорі або актах нормативного характеру.

Деякі учені, однак, стверджують, що отримане в оренду майно після закінчення строку дії договору або у разі його розірвання повертається орендодавцеві у справному стані², не вказуючи на те, що окрім справності майно повинно бути повернено із нормальним зносом.

Під нормальним зносом речі слід розуміти відповідний відсоток її амортизації за час дії договору при експлуатації речі за призначенням у тих конкретних умовах, у 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 ним орендодавцеві. Отримана різниця між двома цими величинами не повинна перевищувати норми амортизації, які застосовуються.

Наднормальний відсоток зношеності орендованого майна при його поверненні є погіршенням стану об'єкта оренди. Подібне погіршення стану спричиняє виникнення обов'язку орендаря відшкодувати орендодавцеві збитки.

¹ Цивільний кодекс України // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

² Цивільний кодекс України: (наук.-практ. комент.) / кол. авт.: Н. О. Саніахметова, Є. О. Харитонов, Ю. С. Червоний та ін.; за заг. ред. Є. О. Харитонова. – Х.: Одісей, 1999. – С. 414–415.

Зобов'язання з повернення майна вважається виконаним належним чином, якщо майно передане орендодавцеві не тільки в належному стані і своєчасно, але і в обумовленому порядку і місці.

Визначення місця виконання зобов'язання з повернення об'єкта оренди має істотне значення, тому що від цього залежить вирішення ряду інших істотних питань. Зокрема, з урахуванням цього місця між орендарем і орендодавцем «розподіляються витрати з доставки виконання»¹, визначається місце передачі об'єкта оренди тощо.

У тому випадку якщо сторони в договорі оренди не встановили місця виконання зобов'язання з повернення об'єкта оренди, застосовуються загальні правила, викладені у ст. 532 ЦК України.

Вказані правила застосовуються у тих випадках, якщо інше не встановлено не тільки договором оренди, але і не впливає із суті зобов'язання.

У тому випадку якщо предметом орендного зобов'язання є цілісний майновий комплекс, зобов'язання з його передачі в місці його знаходження впливає із суті даного зобов'язання, зокрема, з особливостей його предмета. Виконання зобов'язання з повернення орендованого майна не в обумовленому місці або із порушенням встановленого в ньому порядку визнається неналежним виконанням.

При припиненні договору оренди вирішується і доля поліпшень. Поліпшення, проведені орендарем у предметі договору оренди, можуть визнаватися його власністю.

Це залежить від двох моментів: по-перше, від того, чи є ці поліпшення відокремлюваними або невідокремлюваними, і, по-друге, чи було отримано згоду орендодавця на проведення цих поліпшень. Відокремлюваними поліпшеннями є поліпшення, які можуть бути відокремлені від майна, що орендується, без пошкодження останнього. Невідокремлюваними ж є поліпшення, які не можна відокремити від об'єкта оренди без його пошкодження.

Для визначення долі відокремлюваних поліпшень при припиненні договору оренди не має значення, чи було отримано

¹ Цит. за: Иоффе, О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – С. 82.

згоду орендодавця на їх проведення. У цьому випадку згідно з абз. 1 ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»¹ у редакції Закону № 98/95-ВР від 14.03.95 р., орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів. Отже, відокремленні поліпшення можуть бути визнані окремим майном, яке належить орендареві на праві власності.

Відокремлювані поліпшення можуть залишитися і за орендодавцем, у випадку якщо сторони виявлять на це свою волю. Вартість їх у цьому випадку має бути відшкодована орендареві орендодавцем.

Якщо поліпшення є невідокремлюваними, доля їх залежить від того, чи було дотримано основну умову поліпшення об'єкта оренди — отримання згоди орендодавця на їх проведення. Абзац 2 ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлює правило, яке визначає, що коли на проведення поліпшень, які неможливо відокремити, було отримано згоду орендодавця, він зобов'язаний компенсувати орендареві вартість цих поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. Отримання згоди орендодавця на проведення подібних поліпшень покладає на нього обов'язок відшкодувати в неамортизованій частині витрати по здійсненню поліпшень при поверненні майна разом з поліпшеннями.

Форма компенсації вартості поліпшень, як правило, грошова, проте, вона може бути й іншою (натуральною, натурально-грошовою). Ця норма має диспозитивний характер, тому сторони можуть визначити долю невідокремлюваних поліпшень і інакше, наприклад, безвідплатну передачу невідокремлюваних поліпшень орендодавцеві і т. д.

Якщо невідокремлювані поліпшення були проведені без згоди орендодавця, їх вартість компенсації не підлягає. Вказане правило повинне застосовуватися і в тому випадку, якщо орендар звернувся до орендодавця за отриманням згоди на внесення поліпшень, але, не отримавши її, все ж таки вніс поліпшення в об'єкт оренди.

¹ Про оренду державного та комунального майна : Закон України // Відом. Верхов. Ради України. — 1995. — № 15. — Ст. 99.

Залишення поліпшень, внесених до об'єкта оренди без згоди власника, без компенсації фактично є санкцією за порушення орендарем встановленого порядку узгодження з орендодавцем здійснення поліпшень об'єкта оренди, оскільки в результаті цього орендар зазнає майнових втрат — він позбавляється грошових витрат, вкладених у поліпшення і їх матеріально-речового виразу.

Наведені положення щодо повернення орендованого майна рівною мірою стосуються всіх об'єктів оренди. Проте у зв'язку із специфічним положенням структурного підрозділу як об'єкта цілісного майнового комплексу державного підприємства, повернення його після припинення або розірвання договору оренди має певні особливості.

Окрім статей 26, 27, 28, 29 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», здійснення комплексу заходів і процедур, пов'язаних з поверненням орендодавцеві орендованого державного майна, інвентаризації і оцінки майна орендних підприємств, визначення часток держави і орендаря в цьому майні, врахування заборгованості орендаря по орендних платежах, приймання-передачі майна, вибору організаційно-правової форми підприємства, заснованого на поверненому після оренди державному майні і, при необхідності та за згодою орендаря, майні орендаря, регулюється Порядком повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 7 серпня 1997 р. № 847¹ (далі — Порядок).

Цей Порядок застосовується в тому випадку, якщо мова йде про повернення орендодавцеві цілісних майнових комплексів державних підприємств і їхніх структурних підрозділів після припинення (внаслідок закінчення строку) договору оренди, розірвання договору оренди за погодженням сторін або на підставі рішення суду.

Передбачається, що не пізніше ніж за 10 днів до припинення (розірвання) договору оренди або протягом п'яти днів після його розірвання за рішенням суду, орендодавець і орендар повинні досягти домовленості з процедурних питань, яку рекомендується

¹ Офіц. вісн. України. – 1997. – № 40. – С. 429–434.

оформляти відповідною угодою. Основним положенням цієї угоди є створення спільної комісії сторін, яка візьме на себе здійснення більшості заходів, пов'язаних з поверненням орендованого майна. Окрім звичайних завдань інвентаризації Комісія здійснює розмежування майна, що належить державі, і майна орендаря.

До державної частки майна в цілісному майновому комплексі орендного підприємства належить:

а) орендоване державне майно;

б) інше державне майно, передане орендареві державою впродовж дії договору оренди (маються на увазі, зокрема, державні кошти, що виділялися орендним підприємствам на поповнення нормативу оборотних коштів);

в) майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване державне майно, якщо інше не передбачене договором оренди;

г) залишок коштів амортизаційного фонду на повне відновлення орендованого державного майна і майна, придбаного за рахунок коштів цього фонду раніше;

д) вартість невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, здійснених орендарем без дозволу орендодавця.

До частки майна того, що належить орендареві, належать:

а) дохід (прибуток) орендного підприємства за час оренди;

б) нереалізована готова продукція і незавершене виробництво;

в) майно, придбане за рахунок власних амортизаційних відрахувань орендаря на повне відновлення основних засобів;

г) вартість погоджених з орендодавцем невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, здійснених за рахунок коштів орендаря, якщо інше не визначене договором оренди;

д) вартість відокремлюваних поліпшень орендованого майна, здійснених за рахунок коштів орендаря;

е) інше майно, придбане орендарем відповідно до законодавства (мається на увазі майно, придбане за рахунок прибутку орендаря та ін.).

Вартість майна, що повертається орендодавцеві, визначається відповідно до тієї ж методики, яка застосовується при передачі його в оренду.

Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення стану або загибель майна відбулася не з його вини.

За погодженням сторін відшкодування збитків може бути здійснене орендарем грошовими коштами або іншим майном, що належить орендареві.

У Порядку розглянуто і питання погашення до припинення договору оренди заборгованості орендаря перед державою. Передбачена компенсація за рахунок частки орендаря в майні орендного підприємства:

- заборгованості з орендної плати;
- проіндексованій вартості використаних орендарем державних оборотних коштів;
- збитків, заподіяних погіршенням стану, або загибелі об'єкта оренди з вини орендаря.

Після закінчення роботи Комісія представляє орендодавцеві і орендареві виражені у формі певних документів результати розмежування і оцінки майна орендного підприємства і визначення часток держави і орендаря в статутному фонді господарського товариства, яке може бути створене на базі майна орендного підприємства. Якщо одна із сторін не погоджується з наведеними результатами роботи Комісії, вона може звернутися з позовом до суду з вимогою про об'єктивний розгляд цього питання.

Якщо обидві сторони згодні з актом оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства, з визначенням у ньому державної частки та частки орендаря в майні, вони виражають свою згоду за допомогою його затвердження. Після чого визначена цим актом державна частка в цілісному майновому комплексі орендного підприємства повертається орендодавцеві відповідно до акта прийому-передачі майна.

Відповідно до ч. 3 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» після припинення договору оренди орендар за вказівкою орендодавця повинен передати об'єкт оренди відповідному державному підприємству, господарському товариству, створеному в процесі приватизації (корпоратизації), або його правонаступнику.

Якщо об'єктом оренди виступає нерухоме або окреме індивідуально визначене майно державного підприємства, то воно повертається тому державному підприємству, у якого було взяте в оренду, або його правонаступникові, що прийняв на себе права та обов'язки за договором оренди.

Якщо ж мова йде про здійснення повернення орендарем такого об'єкта оренди як цілісний майновий комплекс, ситуація стає складнішою. Ця складність зумовлена перш за все необхідністю вибору найбільш прийнятної організаційно-правової форми використання цього майна надалі.

У пункті 21 згаданого Порядку вказується, що вибір організаційно-правової форми підприємства, яке створюється на базі майна колишнього орендного підприємства, здійснює Фонд державного майна України за погодженням з органом управління відповідним державним майном, а у разі наявності в майні орендного підприємства частки майна орендаря — також за погодженням з колишнім орендарем.

На нашу думку, це положення не зовсім відповідає чинному законодавству. Фонд державного майна України згідно з чинним законодавством здійснює державну політику у сфері приватизації державного майна і виступає орендодавцем майнових комплексів, що є загальнодержавною власністю. Тому Фонд державного майна України може вирішувати питання про визначення організаційно-правової форми підприємства, яке створюється на базі цілісного майнового комплексу колишнього об'єкта оренди тільки в тому випадку, якщо цей об'єкт підлягає приватизації після припинення дії договору оренди і в ньому відсутня частка орендаря або вона незначна і підлягає викупу державою, або ж у випадку якщо частка орендаря не може бути викуплена державою за відсутності заборони на приватизацію державної частки майна.

У всіх інших випадках рішення про створення підприємства на базі об'єкта оренди, на нашу думку, повинен приймати орган, уповноважений управляти відповідним державним майном.

При виборі організаційно-правової форми цього підприємства враховуються:

а) співвідношення часток держави і орендаря у майні орендного підприємства, що реорганізується;

б) обмеження щодо участі недержавних юридичних осіб у виробництві певних видів продукції;

в) обмеження щодо приватизації цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів;

г) вимоги антимонопольного законодавства.

У тому випадку якщо за результатами оцінки майна з урахуванням всіх компенсацій, відшкодувань, погашень боргів тощо частка орендаря в цілісному майновому комплексі орендного підприємства дорівнює нулю, або є такою, що може бути викуплена державою за згодою орендаря, або склад майна орендаря дозволяє здійснювати виробництво без цього майна, можливі такі варіанти:

а) на базі поверненого після оренди державного майна знову створюється державне підприємство;

б) на базі поверненого після оренди державного майна в результаті реорганізації (поділу, виділення) створюється кілька державних підприємств;

в) повернене після оренди державне майно приєднується до майна діючого (іншого) державного підприємства.

У випадку якщо частка майна, що належить орендареві, не може бути викуплена державою, можливі такі варіанти:

а) у разі заборони на приватизацію державної частки майна — утворюється державне підприємство. При цьому держава орендує необхідне для організації і виробництва майно орендаря або орендар вилучає своє майно зі складу цілісного майнового комплексу (за винятком погоджених невідокремлюваних поліпшень орендованого майна, вартість яких компенсує орендарю орендодавець);

б) у разі відсутності заборони на приватизацію державної частки майна — орендне підприємство реорганізується у відкрите акціонерне товариство або інше господарське товариство, співзасновниками якого виступатимуть орендар і від імені держави — орган приватизації.

У тому випадку якщо орендар не дає згоду на створення спільно з органом приватизації господарського товариства, він має право вилучити свою частку майна в орендному підприємстві або ж здати його в оренду державі.

Пункт 24 Порядку встановлює, що у тому випадку якщо договір оренди розірваний за погодженням сторін або за рішенням суду внаслідок введення заборони для підприємств, заснованих на недержавних формах власності, здійснювати виробництво певних видів продукції, то орендне підприємство або відповідний його структурний підрозділ реорганізується в державне підприємство. При цьому частка орендаря у майні орендного підприємства (або його підрозділу) підлягає викупу або оренді державою, або обміну на еквівалентне державне майно чи майнові права в іншому підприємстві або підрозділі за згодою орендаря.

Деякі автори вважають, що подібна реорганізація неможлива. Зокрема, вказується, що «орендар, будучи державною юридичною особою — власником свого майна, також не підлягає перетворенню в державне підприємство, тим більше, що це зробити було б просто неможливо через наявність у орендаря його власності»¹.

На нашу думку, ця позиція не виправдана, оскільки, по-перше, чинне законодавство не передбачає обмежень щодо перетворення недержавної юридичної особи в державну (хоча подібне перетворення і є нетиповим) і по-друге, в Порядку успішно вирішено питання щодо частки орендаря в майновому комплексі орендного підприємства.

Деякі іншими є особливості повернення орендованих цілісних майнових комплексів за таких підстав припинення договору оренди: у зв'язку зі смертю орендаря — фізичної особи, припинення його статусу суб'єкта підприємницької діяльності (як добровільно, так і на підставі рішення суду), у зв'язку з ліквідацією орендаря — юридичної особи за будь-яких підстав, включаючи і банкрутство.

У цих випадках стягнення кредиторів не можуть задовольнятися за рахунок орендованого майна, а також невідокремлюваних поліпшень, проведених орендарем без згоди орендодавця, оскільки вони є власністю останнього. Вартість невідокремлюваних поліпшень, проведених з відома орендодавця, входить до складу майна орендаря, тому стягнення кредиторів на неї поширюється і орендодавець зобов'язаний виплатити їм вартість цих поліпшень.

¹ Спасибо, И. В. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества» / И. В. Спасибо, Е. В. Козаренко, В. Н. Стешенко. — С. 76.