

УДК 347.453

**О.В. МОРОЗ**, канд. юрид. наук, доц., Харківський національний університет внутрішніх справ

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

## ОСОБЛИВОСТІ ОФЕРТИ ПРИ УКЛАДЕННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МАЙНА ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА

*Ключові слова:* договір оренди майна державних підприємств, оферта

Укладання договору оренди майна державних підприємств являє собою складний процес.

Проблематика укладення договору досить ретельно вивчалася науковцями, серед яких О.С. Иоффе [1], І.Б. Новицький, Л.А. Лунц [2] та інші учені. Але пропозиція укладення договору оренди майна державних підприємств слабо висвітлена, що і є метою нашого дослідження.

Звідси, укладання договору оренди має наступні особливості:

- по-перше, залежність порядку укладання договору оренди від об'єкту оренди;
- по-друге, залежність від суб'єктів, що бажають укласти зазначений договір.

Договір оренди є угодою, для досягнення якої необхідне волевиявлення кожної із сторін та їх збіг. Процес укладення цивільно-правових договорів, за загальним правилом, полягає як мінімум із двох стадій: оферти – пропозиції укласти договір і акцепту – прийняття пропозиції про укладання договору.

Згідно ч.1 ст.7 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3], ініціатива щодо оренди майна може надходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відпові-

дно до статті 6 цього Закону (зокрема, від господарчих товариств, створених членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інших юридичних осіб і громадян України, фізичних та юридичних осіб іноземних держав, міжнародних організацій та осіб без громадянства). Пропозиція може надходити від орендодавців, зазначених у ст.5 цього Закону (зокрема, від Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам; від державних підприємств із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міждержавних організацій в Україні Державного управління справами – щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна цього підприємства, що передається дипломатичним представництвам та консульським установам іноземних держав, представництвам міжнародних міждержавних організацій в Україні; від підприємств, установ та організацій – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна).

Зі змісту наведеного положення випливає, що й ініціатива, що надходить від орендаря, і пропозиція, що надходить від

орендодавця, за своїм характером є офертою, тому що ці акти волевиявлення відрізняються один від одного тільки формально, суть цієї відмінності полягає лише в першочерговості звернення один до одного.

Безумовною є та обставина, що законодавець не випадково визначив оферту, що надходить від орендарів ініціативою, а оферту, що надходить від орендодавців – пропозицією. Хоча суть цих явищ, як було сказано вище й однакова, вона полягає у пропозиції укласти договір оренди, однак процес виявлення ініціативи й пропозиції носить різний характер.

Змістом ініціативи щодо оренди державного майна, що надходить від фізичних і юридичних осіб, що бажають укласти договір оренди, є сукупність дій, зазначених у ч.1 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3]. Зазначеною нормою, зокрема, передбачається, що фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи, згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві.

За загальним правилом, пропозиція укласти договір визнається офертою, якщо вона, по-перше, містить вказівку на всі істотні умови майбутнього договору та, по-друге, адресується конкретній особі. Тому для того, щоб ініціатива щодо оренди державного майна мала ознаки оферти, необхідно, по-перше, вказівку на всі істотні умови майбутнього договору оренди в проекті представленого договору.

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди (ч.1 ст.638 ЦК [4]).

В якості істотних умов договору оренди

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [3] у ст.10 зазначені наступні умови:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

В якості істотних умов у текст проекту договору фізичні і юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, можуть включати й інші умови, якщо вважають, що досягнення згоди по них необхідно. Так, наприклад, зазначені особи можуть включити у розділ істотних умов проекту договору оренди положення про поширення режиму спільної часткової власності на об'єкт оренди у тому випадку, якщо вартість зроблених ним за згодою орендодавця поліпшень перевищить певну суму і т.д.

Другою вимогою, якій повинна відповідати оферта, є звернення з пропозицією укласти договір до конкретної особи. Ця ж вимога до оферти з боку фізичних і юридичних осіб, що бажають укласти договір оренди, установлюється в ч.1 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3], де визначено, що

вищевказані особи адресують свою пропозицію до відповідного орендодавця, зазначеного у ст.5 цього Закону. Остання установлює участь в орендних відносинах визначених у ній суб'єктів, залежно від характеристики об'єкту оренди, а по відношенню до цілісних майнових комплексів і нерухомого майна ще й залежно від їхнього місця розташування. Там же говориться, що орендодавцями щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, можуть виступати підприємства, установи та організації. Звідси випливає висновок, що пропозиція повинна бути спрямована саме тому підприємству, установі та організації, яким це майно належить на праві повного господарського відання. Якщо ж фізичні і юридичні особи бажають укласти договір оренди, предметом якого виступає або цілісний майновий комплекс підприємства, або його структурного підрозділу або нерухоме майно, адресатом оферти є Фонд державного майна України, його регіональні відділення й представництва, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам.

Щодо звернення з пропозицією про оренду державного майна до регіональних відділень і представництв Фонду державного майна, необхідно відзначити, що оферта до подібних суб'єктів направляєтся з приводу укладання договору оренди щодо об'єктів, що перебувають на терито-

рії їх дії, яка визначається межами адміністративно-територіальної одиниці того або іншого рівня. Це значить, що орендодавцем те або інше регіональне відділення або представництво може виступати тільки відносно тих об'єктів, які розташовані на території їх дії.

Законодавство, що діяло раніше, передбачало виступ державних підприємств як орендодавців цілісного майнового комплексу, а отже й у якості адресатів оферти щодо зазначеного об'єкта. Це положення було обґрунтовано скасоване Законом України про внесення змін у Закон України «Про оренду державного й комунального майна» від 20.05.1999 р. № 685–XIV.

Адресатом оферти в цьому випадку повинні бути лише Фонд державного майна України, його регіональні відділення й представництва, оскільки державне підприємство, у випадку згоди відповідних органів на прийняття ним пропозиції, виступало стороною за договором оренди, згідно з яким воно втрачало своє майно (крім таких видів нерухомого майна, як приміщення, частини будівель, споруд, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна), що включається відповідно до ч.2 ст.13 Закону до балансу орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим. Таким чином, договір оренди виступав як передумова реорганізації державного підприємства. Представляється, що розв'язання питань, які навіть і відносяться до передумов реорганізації, стосується компетенції власника, або уповноважених на те органів, у даному випадку Фонду державного майна, його регіональних відділень і представництв. До того ж і процес, що передую акценту подібної пропозиції, в цьому випадку був невинувато ускладнений.

У Законі послідовно проводиться лінія про переважне право господарського товариства, створеного членами трудового колективу, у статутному (складеному) капі-

талі якого частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, перед іншими суб'єктами на укладання договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство (п.4 ст.8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3]). Зазначеним Законом не тільки проголошується це право, але й створюються умови для його реалізації. Так, ч.2 ст.7 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3] встановлює обов'язок орендодавця в триденний строк повідомити трудовий колектив підприємства, його структурного підрозділу про наявність ініціативи щодо оренди цілісного майнового комплексу цього підприємства, або його структурного підрозділу. За допомогою господарського товариства, створеного членами трудового колективу, після прийняття ними рішення про оренду майна, і реалізуються їхні майнові інтереси. Зазначене надання переважного права на укладання договору оренди господарському товариству, створеного членами трудового колективу підприємства, викликане прагненням законодавця до максимального врахування інтересів трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, щодо майна якого подано заяву про оренду. Це прагнення виправдано морально-етичними міркуваннями та обумовлено економічною доцільністю.

Переважне право господарського товариства, яке створене членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу на укладання договору оренди, предметом якого виступає цілісний майновий комплекс державного підприємства, його структурного підрозділу, по своїй юридичній природі є секундарним правом.

Дослідження правової природи секундарного права проводилися в роботах

М.М. Агаркова [5, с.70–73], С.Н. Братуся [6, с.7–9], С.С. Алексеєва [7, с.185–187], І.Е. Красько [8, с.79–82], Р.О. Халфиної [9, с.231–235].

Під секундарним правом або «правом на перетворення» прийнято розуміти «ті правомочності, що належать особі, які полягають у можливості встановлення, зміні або скасуванні конкретних правовідносин за допомогою односторонніх волевиявлень» [6, с.7].

За визначенням С.С. Алексеєва, секундарна правомочність на власну активну дію – це «правомочність, яка дає можливість особі виявити правову активність: своєю односторонньою дією вплинути на розвиток фактичного складу» [7, с.185–186].

Визначення правової природи секундарних правомочностей у юридичній літературі є дискусійним.

Так, М.М. Агарков заперечує за цими правомочностями характер суб'єктивних прав, тому, що такій правомочності протистоїть не обов'язок іншої сторони, що має місце відносно звичайного суб'єктивного права, а тільки пов'язаність іншої сторони названою правочністю. Тому, на думку М.М. Агаркова, так звані секундарні права є не суб'єктивними правами, але лише окремими проявами цивільної правоздатності [5, с.70–73].

Подібний висновок був зроблений виходячи з розуміння М.М. Агарковим категорії суб'єктивного права. На його думку, суб'єктивне право це те ж, що й притязання. Притязання ж він визначає, як «надану особі можливість пустити в хід апарат державного примусу» [10, с.76–77].

Проти подібного розуміння суб'єктивного права заперечував М.А. Гурвич, який справедливо вказав, що у визначенні суб'єктивного права, даного М.М. Агарковим, відсутній момент вимоги, виникнення якого не завжди припускає порушення обов'язку; те, що М.М. Агарков називає суб'єктивним правом або при-

тязанням, повинне бути визначене як «вимога у стані примусового веління». Тому, М.А. Гурвич секундарні права відносить до категорії суб'єктивних прав [10, с.77]. До цієї думки приєднується й С.Н. Братусь [6, с.8-9].

Секундарне право, як і будь-яке суб'єктивне право, являє собою можливість установлення, зміни або припинення конкретних правовідносин за допомогою однобічних волевиявлень, яка стає реальною тільки за певних умов.

Необхідно відзначити, що секундарне право виникає в управомоченій особі й існує в межах так званих «вторинних правовідносин», які виникають лише після того, як особа, чий обов'язок кореспондується секундарному праву управомоченого суб'єкта, вступає в «первинні правовідносини». При відсутності зазначених «первинних правовідносин» не можуть виникнути й «вторинні правовідносини».

Для роз'яснення механізму наведеної вище теоретичної конструкції необхідно навести приклад.

Переважне право господарського товариства, створеного членами трудового колективу (секундарне право, що лежить у межах «вторинних правовідносин» за участю орендодавця й господарського товариства, створеного членами трудового колективу) виникає лише після виникнення «первинних правовідносин» (правовідносини по укладенню договору оренди між особою, що бажає укласти договір оренди майна підприємства, його структурного підрозділу й орендодавцем).

До числа секундарних правомочностей відносять такі правомочності, як право переважної купівлі, наступного схвалення угоди, укладеної без повноважень іншою особою, право вибору боржником або кредитором предмету зобов'язання по альтернативному зобов'язанню та ін. Як уже вказувалось, до цієї ж категорії правомочностей слід віднести й переважне право

господарського товариства, створеного членами трудового колективу, на укладання договору оренди.

Характеризуючи зазначене секундарне право, необхідно відзначити, що господарське товариство, створене членами трудового колективу, реалізуючи переважне право на укладання договору оренди своїм активним, однобічним виявленням, що має ознаки оферти, установлює правовідносини щодо укладання договору оренди з орендодавцем. Внаслідок цього автоматично скасовуються правовідносини з укладення договору оренди, в якому в якості оферента виступав інший суб'єкт.

У Законі також урегульоване питання про порядок вирішення конкуренції, яка виникає між суб'єктами підприємницької діяльності (за винятком господарських товариств, створених членами трудового колективу), що претендують на укладання договору оренди державного майна. Зокрема, закріплене правило, що у випадках, коли кілька фізичних або юридичних осіб (крім господарських товариств, створених членами трудового колективу) подали заяву про укладання договору оренди, орендодавець оголошує конкурс із зазначенням його умов. Порядок проведення конкурсу визначається Фондом державного майна України. У цьому випадку право на укладання договору оренди буде мати особа, що перемогла в конкурсі.

Як вірно відзначає Е.В. Вакулович, «труднощі, які зустрічалися на шляху розвитку оренди в перші роки її появи у нашій країні, можливо, саме й були пов'язані з відсутністю конкуренції потенційних орендарів» [11, с.174].

Чинним законодавством про оренду державного майна врегульоване у повному обсязі питання про вимоги, яким повинна відповідати ініціатива щодо оренди державного майна й порядок її реалізації. У меншій мірі Законом урегульоване питання про пропозицію, яка може надходити

від орендодавця із приводу оферти.

За загальним правилом, пропозиція, що надходить від оферента (і орендодавці не є виключенням), повинна містити всі істотні умови майбутнього договору. У цьому сенсі характер пропозиції орендодавця не відрізняється від ініціативи, що надходить від орендаря.

Говорячи про другу вимогу – адресованості конкретній особі, необхідно сказати, що орендодавець може направляти свої пропозиції адресно-конкретному суб'єктові підприємницької діяльності. Однак, можлива ситуація, коли орендодавець дає об'яву в засобах масової інформації про здачу в оренду державного майна за допомогою проведення конкурсу. У цьому випадку мова вже буде йти про публічну оферту.

Щодо можливості публічної оферти тривалий період у цивілістиці велася дискусія.

Одна з точок зору зводилася до того, що оферта повинна бути завжди адресована конкретній особі й не може бути «кинута в юрбу» Одним із прихильників цієї позиції була, наприклад, Р.О. Халфина. На її думку «пропозиція не може розглядатися як оферта, оскільки тут ще не встановлено один з істотних елементів договору – його сторона» [9, с.207].

У зв'язку з розвитком засобів масової інформації, обумовленим технічним прогресом, більш життєздатною в нинішніх умовах виявилася друга позиція. Згідно з нею при деяких умовах офертою необхідно визнавати й пропозицію, адресовану до невизначеного кола осіб [1, с.50; 2, с.151–152].

Крім наведених ознак, ініціативи та пропозиції повинні бути зроблені в письмовій формі. Крім цього, оферта повинна передбачати час, протягом якого оферент, що зробив пропозицію, зв'язаний нею. Завершуючи характеристику оферти, необхідно сказати, що оферта вважається та-

кою, що надійшла з моменту реєстрації орендодавцем документів, що надійшли. Це положення впливає з ч.2 ст.9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [3].

Отже, дослідження оферти при укладенні договору оренди майна державних підприємств і її юридичне оформлення, має важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – 880 с.
2. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с.
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» // ВВР України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
4. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435–IV // ВВР України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
5. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву / М. М. Агарков // Учен. тр. – 1940. – № 3. – 192 с.
6. Братусь С. Н. Субъекты гражданского права / С. Н. Братусь. – М. : Юрид. лит., 1950. – 367 с.
7. Алексеев С. С. Общая теория права : учебник: в 2-х т. / С. С. Алексеев. – М. : Юрид. лит., 1981. – Т. 1. – 360 с.
8. Красько И. Е. Правовая природа брачного контракта / И. Е. Красько // Проблемы законности. – 1998. – № 33. – С. 79–82.
9. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении / Р. О. Халфина. – М. : Юрид. лит., 1974. – 351 с.
10. Отчет о Всесоюзном совещании по обсуждению макетов учебников теории государства и права // Советское государ-

ство и право. – 1948. – № 9. – С. 73–80.

11. Вакулович Е. В. Соотношение понятий имущественного найма и аренды / Е. В. Вакулович // Сборник трудов Универ-

ситета внутренних дел. – 1999. – № 6. – С. 173–178.

*Мороз О. В. Особливості оферти при укладенні договору оренди майна державного підприємства / О. В. Мороз, М. В. Мороз // Форум права. – 2013. – № 2. – С. 389–395 [Електронний ресурс].*

Проаналізовано пропозицію укладення договору оренди майна державних підприємств. Визначаються такі характерні ознаки оферти, як те, що пропозиція укласти договір повинна містити вказівку на всі істотні умови майбутнього договору та адресується конкретній особі.

\*\*\*

*Мороз О.В., Мороз Н.В. Особенности оферты при заключении договора аренды имущества государственного предприятия*

Проанализировано предложение заключения договора имущества государственных предприятий. Определяются такие характерные признаки оферты, как то, что предложение заключить договор должно содержать указание на все существенные условия будущего договора и адресуется конкретному лицу.

\*\*\*

*Moroz O.V., Moroz M.V. Specifics of an Offer at the Conclusion of the Public Enterprise Property Lease Contract*

The article analyzes an offer to conclude the public enterprise property lease contract. The following characteristics of an offer are defined: an offer to conclude a contract shall contain an indication of the all the essential terms of the future contract and that it is addressed to a specific person.

Форум права ФП