

connected network is both a standard contract and a contract of adhesion. Particularities and prerequisites of conclusion, amendments and termination of the said contracts are defined thereto. The process of energy supply restriction or discontinuance for some consumer categories are determined.

Keywords: *contract on energy resources supply, contract of adhesion, standard agreement, connected network.*

Пількевич В. Л.
Фонд державного майна України

АНАЛІЗ СУЧАСНИХ НОРМ ЗАКОНОДАВСТВА З ПИТАНЬ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

У статті аналізуються сучасні норми законодавства в процесі оренди державного та комунального майна.

Ключові слова: *державне майно, комунальне майно, оренда, конкурс на право оренди, заявник, суб'єкти орендних відносин, суборенда.*

З метою подальшого підвищення рівня ефективності використання державного та комунального майна Верховна Рада України прийняла комплексні зміни до законодавства з питань оренди.

24 травня 2011 року Закон України “Про внесення змін до деяких Законодавчих актів України щодо орендних відносин” [1] (№ 3269) набрав чинності.

Закон передбачає комплекс змін чинної законодавчої бази орендних відносин, спрямованих на вдосконалення організації відносин оренди державного та комунального майна та підвищення ефективності використання а саме:

I. Оптимізація конкурсних засад передачі державного та комунального майна в оренду шляхом запровадження попереднього вивчення попиту на такі об'єкти та оприлюднення переліків об'єктів, що можуть бути передані в оренду.

Тобто конкурс буде проводитись лише після вивчення попиту та за умови наявності щонайменше двох потенційних орендарів.

Така норма, викладена в частині четвертій статті 9 Закону має на меті забезпечити більш оперативний і, як наслідок, більш ефективний порядок вирішення питань оренди. Існуюча до цього практика передачі державного майна в оренду виключно на конкурсних засадах (згідно зі щорічними Законами України про державний бюджет починаючи з 2007 року) здебільшого не давала очікуваних результатів у зв'язку з відсутністю попиту і, як наслідок, конкуренції, і договори оренди укладалися з єдиним заявником після проведення всіх передбачених конкурсних процедур, реалізація яких потребувала не менше двох місяців (за умови дотримання встановлених законодавством строків), упродовж яких не сплачувалася орендна плата, а підприємство-балансоутримувач ніс витрати з утримання майна, яке не використовується.

На сьогодні після отримання позитивних висновків від уповноваженого органу управління орендодавець в п'ятиденний строк ініціює питання щодо розміщення редакціями засобів масової інформації повідомлення про намір передати майно в

оренду. Протягом 10 днів орендодавець вивчає попит (10 днів вивчення попиту починається безпосередньо з моменту публікації в газеті повідомлення про вивчення попиту).

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. І саме головне те, що у разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником.

Конкурс на право оренди оголошується орендодавцем у разі надходження двох і більше заяв.

Законом встановлено, що порядок проведення конкурсу визначається для об'єктів, що перебувають у державній власності, Кабінетом Міністрів України.

II. Раніше, до прийняття цього Закону, щорічний Закон про державний бюджет, який до речі встановив, що передача в оренду державного та комунального майна здійснюється виключно на конкурсних засадах, встановлював перелік суб'єктів орендних відносин, які звільняються від конкурсу. Доречно звернути увагу й на те, що по-перше ця норма встановлювалось непрофільним законом і лише на 1 рік.

Законодавець зазначену вище норму встановив в спеціальному профільному Законі України "Про оренду державного та комунального майна" [2].

Виключно положеннями спеціального Закону України "Про оренду державного та комунального майна" визначено вичерпний перелік суб'єктів орендних відносин, які за тих чи інших обставин звільняються від необхідності участі в конкурсі на право оренди державного та комунального майна.

Так у разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги", Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником.

Слід зазначити, що коло осіб, які мають право укласти договір оренди без проведення конкурсу значно розширилося. Це стосується тих потенційних орендарів, які бажають укласти договір оренди на короткий термін (до п'яти днів).

III. З урахуванням посилення ролі органів приватизації гармонізовано норми Господарського кодексу та Закону України "Про оренду державного та комунального майна". А саме визначено, що Фонд державного майна України, його регіональні відділення є орендодавцями цілісних майнових комплексів підприємств, їх

структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю.

До прийняття цієї норми статтею 5 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” було встановлено, що орендодавцями державного та комунального майна є, зокрема, підприємства – щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна, загальна площа яких не перевищує 200 кв. м на одне підприємство, а з дозволу органів, зазначених в абзацах другому та третьому цієї статті, – також щодо структурних підрозділів підприємств (філій, цехів, дільниць) та нерухомого майна, що перевищує площу 200 кв. м. Одночасно Господарським кодексом України було встановлено, що Фонд державного майна України, його регіональні відділення є орендодавцями щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також іншого майна у випадках, передбачених законом а також орендодавцями є державні (комунальні) підприємства – щодо окремого індивідуально визначеного майна, а з дозволу орендодавців, зазначених у пункті 2 цієї статті, – також щодо цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна.

Зазначені вище норми викликали сумнів: хто ж є орендодавцем державного майна? Фонд та його РВ чи підприємство? Це призводило до виникнення судових спорів.

На сьогодні завдяки внесенню змін до Закону про оренду та ГК вже чітко і однозначно визначено, що державні підприємства, установи та організації є орендодавцями нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

IV. Законом встановлено нову норму щодо переважного права трудового колективу на укладення договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, де створене це товариство.

А саме – пріоритетне право тепер мають лише ті створені членами трудового колективу господарські товариства, у статутному (складеному) капіталі яких частка внесків членів трудового колективу становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків.

При цьому також слід звернути увагу й на те, що відповідно до підпункту 3 пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2008 № 313 “Про заходи щодо удосконалення управління об’єктами державної власності” [3] приймати рішення стосовно укладення нових договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств з визначенням орендаря виключно на конкурсних засадах можливо лише на підставі окремих актів Кабінету Міністрів України.

V. Перелік об’єктів і майна, забороненого до оренди визначався лише посиланням на інші законодавчі акти, а саме: статтею 5 Закону України “Про приватизацію державного майна”, Законом України “Про перелік об’єктів права державної власності, що не підлягають приватизації”, Законом України “Про підприємництво”.

Таке посилання на інші законодавчі акти було не дуже зручним, адже профільним Законом, що регулює питання оренди є Закон України “Про оренду державного та комунального майна”, а не інші закони.

Завдяки змінам, що були внесені 21.04.2011 зроблено перший крок, який

спонукає до можливості користуватися при передачі в оренду державного майна профільним Законом.

Визначення виключно положеннями спеціального Закону України “Про оренду державного та комунального майна” максимально повного та конкретного переліку об’єктів і майна, забороненого до оренди – це дії, які зроблені з метою уникнення мінімізації посилай в Законі про оренду.

Таким чином, Фонд та його регіональні відділення мають чіткий перелік об’єктів і майна, який заборонено до оренди статтею 5 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”. У зв’язку з цим були внесені зміни до Декрету Кабінету Міністрів України від 31 грудня 1992 року № 26-92, в частині скасування переліку об’єктів заборонених до оренди [4].

Тепер орендодавцю при розгляді питання щодо передачі майна в оренду слід керуватись:

– якщо розглядається питання щодо цілісних майнових комплексів державних підприємств, їх структурних підрозділів:

- а) частиною другою статті 4 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”;
- в) частиною першою статті 4 Закону України “Про підприємництво”;
- с) частиною другою статті 5 Закону України “Про приватизацію державного майна”;
- д) Законом України “Про перелік об’єктів права державної власності, що не підлягають приватизації”.

– якщо розглядається питання щодо нерухомого майна:

- а) частиною другою статті 4 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”;
- в) частиною другою статті 5 Закону України “Про приватизацію державного майна”.

Доречно звернути увагу й на те, що сьогодні окреме індивідуально визначене майно із складу цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, забороненого до оренди, може бути об’єктом оренди (без права приватизації та суборенди), якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу.

VI. Закон встановлює також зміни до умов продовження строку дії договору оренди. А саме встановлено, що у разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об’єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об’єкта оренди”.

До прийняття Закону негативним чинником, що обмежував отримання плати за оренду державного майна в більшому обсязі було те, що оцінка орендованого майна здійснювалася лише один раз – при передачі майна в оренду. Саме тому було внесено зміни в статтю 11 Закону, які впровадили періодичний перегляд оцінки орендованого майна при пролонгації договорів оренди (якщо оцінка робилася більш ніж 3 роки тому).

Тобто, на сьогодні з метою визначення ринкової вартості при продовженні дії

договорів оренди проводиться нова оцінка в разі якщо вона робилась більш як три роки тому.

У разі продовження договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, на який поширюється вимога нової оцінки, обов'язково послідовно виконуються такі процедури з числа передбачених Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 [5]: інвентаризація орендованого державного майна та майна, набутого під час оренди за державні кошти, результати якої затверджуються орендодавцем, незалежна оцінка орендованих та набутих під час оренди за державні кошти основних засобів та нематеріальних активів (звіт про незалежну оцінку рецензується і висновок про вартість затверджується орендодавцем), відображення результатів незалежної оцінки у бухгалтерському обліку, складання розподільчого балансу, складання акту оцінки орендованого цілісного майнового комплексу включно з майном, набутих під час оренди за державні кошти (акт оцінки рецензується і затверджується орендодавцем).

Щодо деяких питань перерахунку орендної плати за результатами нової оцінки при пролонгації договору оренди слід зазначити таке. Якщо орендна плата була визначена за результатами конкурсу і перевищує стартову на конкурсну надбавку, то новий розмір орендної плати визначається шляхом збільшення суми, визначеної за Методикою розрахунку і порядком використання плати за оренду державного майна, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786, на конкурсну надбавку, скориговану на індекси інфляції за період оренди [6].

При розгляді заяв про оренду в частині визначення об'єкта оренди слід враховувати таке. По-перше, на законодавчому рівні врегульовано питання про можливість передачі в оренду окремого індивідуально визначеного майна із складу цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, забороненого до оренди, (без права приватизації та суборенди), якщо воно не заборонене до оренди законами України, не задіяне у процесі основного виробництва та за висновком органу, уповноваженого управляти цим майном, його оренда не порушить цілісності майнового комплексу (зміни до ст. 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна").

По-друге, якщо раніше при розгляді заяв про оренду слід було враховувати обмеження, встановлені Законом України "Про оренду державного та комунального майна" з посиланням на ст. 5 Закону України "Про приватизацію державного майна" [7]. Закон України "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації" [8] та інші законодавчі акти, до яких належав Декрет Кабінету Міністрів України від 31.12.92 № 26-92, то тепер із зазначеним Декретом зв'язання не проводиться, бо відповідно до Закону № 3269 частина заборон на оренду вказана безпосередньо у профільному Законі, а ст. 1 Декрету втратила чинність.

VII. Скасовано неринкове обмеження розміру плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств, внаслідок чого буде реально збільшено надходження коштів від оренди до Державного бюджету України та місцевих бюджетів.

Раніше розмір річної орендної плати за ЦМК не перевищував десяти відсотків вартості майна, що порівняно з нерухомим майном, яке передається в оренду для здійснення виробничої діяльності, становило менше (орендна ставка за використання

нерухомого майна для здійснення виробничої діяльності становить 15%).

VIII. Упорядковано на законодавчому рівні питання використання плати за суборенду майна.

Адже до цього питання суборенди конкретно були висвітлені в постанові Кабінету міністрів України № 786. Зміни, внесені до статті 22 Закону в частині встановлення, що різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до державного або місцевого бюджету, мають досить привабливий характер для держави в цілому.

По-перше, відсутні мотиви монополізації в одних руках нерухомого майна як орендованого з метою отримання прибутку від передачі його в суборенду.

По-друге, навіть якщо ж орендоване майно буде передаватись в суборенду за ставками вищими, ніж воно було передано в оренту, то різниця буде спрямовуватися до державного або місцевого бюджету.

Крім того, встановлено, що контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до відповідного бюджету покладається на орендодавців, зазначених у статті 5 Закону України “Про оренту державного та комунального майна”.

Таким чином, на сьогодні створена нова законодавчо-нормативна база орендних відносин державного та комунального сектору економіки, яка дозволяє суттєво підвищити рівень ефективного використання майна та забезпечити збільшення надходжень до відповідних бюджетів.

Використані джерела:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин: Закон України від 21 квітня 2011 р. // Голос України. – 2011. – 24 травня.
2. Про оренту державного та комунального майна: Законі України від 10 квітня 1992 р. // ВВР. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
3. Про заходи щодо удосконалення управління об’єктами державної власності: Постанова Кабінету Міністрів України від 02 квітня 2008 р. № 313 // Урядовий кур’єр. – 2008. – 18 квітня. – № 73.
4. Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренту яких не допускається: Декрет Кабінету Міністрів України від 31 грудня 1992 р. № 26-92 // Голос України. – 1993. – 15 січня.
5. Про затвердження Методики оцінки вартості об’єктів оренти, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 1. – Ст. 23. – № 52. – Ст. 2764; – 2008. – № 45. – Ст. 469; – 2011. – № 59. – Ст. 2372.
6. Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 р. № 786 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 20. – Ст. 742.
7. Про приватизацію державного майна: Закон України від 04 березня 1992 р. // ВВР. – 1992. – № 24. – Ст. 348.
8. Про перелік об’єктів права державної власності, що не підлягають приватизації: Закон України від 07 липня 1999 р. // ВВР. – 1999. – № 37. – Ст. 332.

Пилькевич В. Л. Анализ современных норм законодательства по вопросам аренды государственного и коммунального имущества

В статье анализируются современные нормы законодательства в процессе аренды государственного и коммунального имущества.

Ключевые слова: государственное имущество, коммунальное имущество, аренда, конкурс, на право аренды, заявитель, субъекты арендных отношений, субаренда.

Pilkevich V. L. Analysis of modern norms of legislation on questions lease of state and communal property

In the article the modern norms of legislation are analysed in the process of lease of state and communal property.

Keywords: state property, communal property, lease, competition, on a right for a lease, declarant, subjects of leasings relations, sublease.

*Шимон С. І.
Національний педагогічний університет
імені М. П. Драгоманова*

ДЕЯКІ ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ МАЙНОВИХ ПРАВ ТА РЕЧЕЙ ЯК ПРЕДМЕТА ВІДЧУЖЕННЯ

В праці розглядається проблема визначення предмета відчуження за договорами з відчуження майна, авторка додатково обґрунтовує твердження, що у разі передання речей предметом відчуження є матеріалізовані об'єкти, а не право власності на них, на відносини з відчуження майнових прав не поширюються положення закону про фактичне передання майна, оскільки такі дії щодо майнових прав уявляються нездійсненними.

Ключові слова: майнові права, відчуження майнових прав, купівля-продаж майнових прав.

Майнові права традиційно входять до системи об'єктів цивільних правовідносин; такі права можуть бути об'єктом відчуження, набуття, відступлення. Ця думка висловлювалася в попередні періоди розвитку правої науки і підтримується сучасниками [5, с. 113-114]; проблеми обороту майнових прав намагалися вирішувати у своїх дослідженнях вчені всіх часів: К. Н. Анненков, Ю. С. Гамбаров, Д. Д. Грім, А. М. Гуляєв, Є. В. Васьковський, К. Д. Кавелін, К. П. Побєдоносцев, В. М. Хвостов, М. М. Агарков, О. А. Красавчиков, В. А. Белов, В. А. Лапач, А. О. Рибалов, Ю. Є. Туктаров та інші правники.

У вітчизняній цивілістиці проблема відчуження майнових прав окремо не досліджується, хоча в сучасному цивільному обороті спостерігається істотне розширення видів договірних відносин, об'єктами яких є майнові права. В положеннях Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) майнові права, поряд з речами, визнано предметом договорів, які передбачають відчуження вказаних благ, зокрема, і купівлі-продажу, дарування (ст. 656, ст. 718). У зв'язку з цим в сучасній цивільно-правовій науці розгортаються дискусії щодо юридичної природи такого явища, зокрема предметом обговорення вже не вперше стало й питання про те, що взагалі виступає об'єктом відчуження в договірних зобов'язаннях – речі чи права на них. Спроба вирішення цієї наукової проблеми є метою нашої праці.