

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

У чинному законодавстві України питання припинення зобов'язань врегульовано ЦК України та Законом України «Про оренду державного та комунального майна», де встановлюються такі підстави припинення зобов'язань:

- припинення зобов'язання виконанням;
- припинення зобов'язання зарахуванням;
- припинення зобов'язань у разі збігу боржника і кредитора в одній особі;
- припинення зобов'язання угодою сторін;
- припинення або зміна зобов'язання внаслідок зміни плану;
- припинення зобов'язання неможливістю виконання;
- припинення зобов'язання смертю громадянина або ліквідацією юридичної особи.

Однак слід зазначити, що ЦК України закріпив право наймодавця в окремих випадках відмовитись від виконання договору оренди. Так, відповідно до ст. 782 ЦК України встановлено, що наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму, договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Ми вважаємо, що для захисту інтересів орендодавців державного та комунального майна, необхідно його урівняти в правах з іншими наймодавцями, надавши право відмовитись від виконання договору оренди у разі, коли орендар не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд. Для цього вважаємо за необхідне змінити редакцію ч. 1 ст. 26 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, встановивши, що одностороння відмова від виконання договору оренди не допускається, за винятком випадків, встановлених Цивільним кодексом України та іншими законами України.

Відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлюється, що договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);

- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди.

Наступною підставою припинення договору оренди державного та комунального майна Закон України „Про оренду державного та комунального майна” називає приватизацію об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря). Слід зазначити, що ця підстава співпадає із загальною підставою припинення зобов'язань, встановленою ст. 606 ЦК України, якою визначено, що зобов'язання припиняється поєднанням боржника і кредитора в одній особі.

Окремою підставою припинення договору оренди державного та комунального майна Закон України „Про оренду державного та комунального майна” називає банкрутство орендаря. При цьому слід зазначити, що закон не дає підстав для визначення того, що слід розуміти під поняттям банкрутства: порушення господарським судом справи про банкрутство боржника, визнання банкрутом або винесення ухвали про ліквідацію орендаря.

Так, відповідно до ст. 783 ЦК України встановлено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Статтею 784 ЦК України встановлені підстави, за яких право на розірвання договору виникає у орендаря. Відповідно до ст. 784 ЦК України встановлено, що наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

З огляду на встановлені ЦК України права на односторонню відмову від виконання договору найму, а також на надання сторонам можливості в договорі встановити підстави для односторонньої відмови від договору, ми вважаємо, що підстави для розірвання договору можна розділити на три групи:

- розірвання договору за угодою сторін;
- одностороння відмова від договору у випадках передбачених законом або договором;

– розірвання договору за рішенням суду, господарського суду.

Відповідно до п. 1 Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів встановлено, що зміст і послідовність процедур припинення або розірвання договору оренди і реорганізації орендного підприємства визначаються цим Порядком, договором оренди та досягнутою між орендодавцем і орендарем не пізніше як за 10 днів до визначеної дати припинення (розірвання) договору оренди домовленістю, яка може бути оформлена відповідною угодою, що може передбачати:

– створення спільної комісії сторін по розмежуванню і оцінці майна орендного підприємства (протягом 5 днів);

– проведення повної інвентаризації майна орендного підприємства (протягом 15 днів);

– оцінка майна орендного підприємства та державної і орендарської часток у ньому (протягом 15 днів після затвердження результатів інвентаризації);

– погашення орендарем заборгованості по орендній платі;

– реорганізацію орендного підприємства.

Згідно з п. 4 цього Порядку встановлено, що до складу комісії по розмежуванню і оцінці майна орендного підприємства входять представники орендодавця і орендаря. На вимогу однієї із сторін до роботи в комісії можуть залучатися і представники органу управління відповідним державним майном.

Пунктом 18 Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів встановлено, що у разі, коли частина переданих в оренду матеріальних оборотних засобів не була використана орендарем і їх наявність підтверджується інвентаризацією, то такі оборотні засоби враховуються, з відповідною дооцінкою, як державна частка оборотних засобів орендного підприємства. На нашу думку, ці положення також протирічать ст. 4 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, оскільки в цьому випадку Порядок фактично пропонує передати у власність орендодавця матеріальні оборотні засоби, які були викуплені орендарем при укладенні договору оренди державного та комунального майна й передачі об’єкта оренди.

Як зазначається в п. 20 Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів, після закінчення своєї роботи Комісія подає орендодавцеві і орендареві:

– протокол про результати інвентаризації цілісного майнового комплексу орендного підприємства;

– протокол розподілу вартості майна між орендодавцем і орендарем;

– акт оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства, з зазначенням у ньому державної і орендарської часток у майні;

– акт приймання-передачі від орендаря орендодавцю державної частки

у майні орендного підприємства.

У тому ж випадку, якщо об'єкт оренди ще не передано, а права на отримання його у власність або користування мають декілька осіб, переважне право на його одержання має той з кредиторів, зобов'язання на користь якого виникло раніше, а коли це неможливо визначити, – кредитор, який першим пред'явив позов;

– про закріплення в Законі «Про оренду державного та комунального майна» права орендаря відмовитись від виконання договору найму у випадку, коли наймач не вносить плату за користування майном протягом трьох місяців, як це передбачено у ст. 782 ЦК України;

– оскільки за загальним правилом, встановленим ст. 770 ЦК України, та абзацом другим ч. 1 ст. 23 Закону встановлено, що в разі переходу права власності до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника, тобто фактично орендар у випадку приватизації майна, переданого йому в оренду, набуває прав орендодавця за договором оренди, тобто відбувається поєднання боржника і кредитора в одній особі, і тому можна говорити про те, що така підстава припинення договору оренди державного та комунального майна за своєю правовою природою відповідає такій загальній підставі припинення зобов'язань, як поєднання боржника і кредитора в одній особі;

– пропонуємо замінити таку підставу припинення договору оренди державного та комунального майна «банкрутство орендаря» на підставу «винесення ухвали господарського суду про визнання орендаря банкрутом і ліквідацію орендар».

УДК 347.965 (043.2)

Рибікова Г. В., к.ю.н.,
Тригуба М. В., студент,
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна

ПЕРЕШКОДЖАННЯ АДВОКАТСЬКІЙ ДІЯЛЬНОСТІ

Принцип змагальності сторін в кримінальному провадженні передбачає легальні засоби забезпечення своїх юридичних інтересів кожній стороні. Теорія кримінального процесу розробила чимало переваг захисту, які мають дозволити захиснику виконувати свої професійні обов'язки на належному рівні. Практика діяльності адвокатів доводить, що на жаль не завжди стрункі теоретичні концепції втілюються у життя, а закон виконується у передбачений законодавцем спосіб.

Досить довгий час адвокатура не мала реальної сили, коли принцип змагальності був закріплений лише на папері, але з кожним днем інститут адвокатури перетворюється на реально потужну систему, здатну