

УДК 347.453(477)

О. В. МОРОЗ,

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
навчально-наукового інституту права, економіки та соціології
Харківського національного університету внутрішніх справ*

ОСОБЛИВОСТІ ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

Проаналізовано проблематику відновлення орендованого майна. Схарактеризовано обов'язки з проведення капітального, поточного ремонту та поліпшень майна, що передається у найм.

МОРОЗ О. В. ОСОБЛИВОСТІ ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

Проанализирована проблематика восстановления арендованного имущества. Охарактеризованы обязанности по проведению капитального, текущего ремонта и улучшений имущества, которое передаётся в найм.

MOROZ O. PECULIARITIES OF LEASE PROPERTY RENEWAL

Problems of lease property renewal are analyzed. Commitments on conducting capital routine repairs and improvements of property that is given into the lease are characterized.

Під час укладання договору найму в наймодавця та наймача виникають ряд прав та обов'язків пов'язаних із майном, що передається у найм, зокрема, і обов'язок щодо відновлення даного майна.

Проблематика прав та обов'язків сторін за договором досліджувалася ученими-юристами у різних аспектах. фундаментальні дослідження в цій сфері були проведені М. І. Брагінським, В. В. Вітрянським [1], І. Б. Новіцьким, Л. О. Лунц [2], Ф. І. Гавзе [3], О. А. Красавчиковим [4] тощо. але проблематика обов'язків сторін щодо відновлення орендованого майна не досить висвітлена, є достатньо актуальною та потребує подальшого вивчення, що і є **метою** нашого дослідження.

На наймача покладається обов'язок щодо відновлення орендованого майна. Способом відновлення орендованого майна є ремонт. Мета проведення ремонту орендованого майна полягає в підтримці його у такому стані, при якому воно може бути використане за цільовим призначенням. При ремонті відновлюються втрачені властивості майна. Проведення ремонту не пов'язане з конструктивними змінами в майні, які мають місце при проведенні поліпшень, хоча і змінює його до пев-

ної міри, наприклад, покращується стан орендованого майна і його зовнішній вигляд. У тому ж випадку, якщо при проведенні ремонту мають місце конструктивні зміни в орендованому майні, що підвищують ефективність його використання, ідеться про поліпшення майна разом з ремонтом.

Як слушно зазначає М. Г. Проніна, «при здійсненні ремонту, як і при здійсненні поліпшень, наймач несе певні витрати, але в першому випадку ці витрати спрямовані на підтримку майна в схоронності, в такому стані, який забезпечує його звичайне, нормальне використання. У результаті ремонту відновлюються його колишні якості, що втрачаються в процесі зношення тоді як в результаті внесених змін, що мають характер поліпшень, майно набуває нових, додаткових якостей, що не змінюють його призначення, але що підвищують його цінність і ефективність використання» [5, с. 136].

Оскільки амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси залишаються в розпорядженні орендаря, то й відновлення цих об'єктів оренди здійснюється орендарем шляхом використання амортизаційних відрахувань на орендоване майно.

Необхідно відзначити, що згідно з абз. 2 ч. 3

ст. 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, господарське товариство, створене в процесі приватизації (корпоратизації), на балансі якого знаходиться це майно, то й відновлення цих об'єктів входить в його обов'язки.

Відновлюючи цілісний майновий комплекс, орендар проводить капітальний ремонт.

Перш ніж приступити до аналізу обов'язків орендаря з проведення капітального ремонту необхідно проаналізувати зміст обов'язку орендаря зі здійснення амортизаційних відрахувань і визначити економічну сутність останніх.

Передусім необхідно вказати, що предметом відновлення є лише цілісні майнові комплекси. Фінансування процесу відновлення орендованого майна відбувається з фонду амортизаційних відрахувань, який знаходиться в розпорядженні орендаря. Сучасні економісти визначають амортизацію як процес поступового перенесення вартості засобів виробництва, по мірі зношення, на вироблений продукт і використання цієї вартості для наступного їх відтворення [7, с. 60]. Під амортизаційним фондом розуміють фонд грошових ресурсів, що утворюється за рахунок амортизаційних відрахувань і призначений для повного відновлення (реновації) основних фондів [7, с. 60].

Слід зазначити, що за рахунок амортизаційних відрахувань відбувається відновлення лише основних засобів, що входять до складу цілісного майнового комплексу, які зношуються у процесі виробництва.

За рахунок амортизаційних відрахувань не відновлюються основні фонди, зруйновані під час стихійного лиха, війни тощо.

З метою створення економічних передумов для відновлення основних фондів встановлюється норма амортизації. Це відношення річного обсягу амортизаційних відрахувань до середньорічної вартості основних фондів, виражене у відсотках. Норми амортизації визначаються на підставі строків служби фондів і залежать від їх довговічності, фізичного і морального зносу, фактичного віку засобів виробництва тощо.

Необхідно відзначити, що право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власникові орендованого майна, оскільки засоби, закамурьовані в амортизаційному фонді, є власністю останнього.

Враховуючи вищевикладене, важко визна-

чити, є перерахування амортизаційних відрахувань до амортизаційного фонду самостійним обов'язком або ж необхідною передумовою для здійснення обов'язку щодо проведення капітального ремонту.

Щодо змісту вказаного обов'язку передусім необхідно визначити, що ж називається капітальним ремонтом, оскільки Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) не дає визначення поняття капітального ремонту. Капітальним, очевидно, буде такий ремонт, який викликаний істотним знищенням, пошкодженням або зношенням основних складових частин, вузлів або агрегатів майна, тривалий у часі і вимагає великих витрат на його проведення.

У тому разі якщо відбувається проведення капітального ремонту об'єкта оренди упродовж усього періоду його проведення, амортизаційні відрахування не підлягають перерахуванню орендарем до амортизаційного фонду, оскільки це майно в даний період не використовується орендарем із незалежних від нього причин. На нашу думку, з цієї ж причини необхідно звільнити орендаря на період проведення капітального ремонту від внесення орендної плати, шляхом внесення до закону відповідних доповнень.

Відповідно до ч. 3 ст. 776 ЦК України [8] якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

На нашу думку, дана положення є цілком обґрунтованим, оскільки вказана річ у цей період не використовується наймачем з незалежних від нього причин, крім того, обов'язок проведення капітального ремонту чинним законодавством покладений на наймодавця.

Перш ніж розпочати капітальний ремонт майна, наймач зобов'язаний попередити про це наймодавця.

Згідно з ч. 1 ст. 776 ЦК України [8] поточний ремонт речі, переданої у найм, проводиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Поточним ремонтом, хоча його визначення і не закріплено в ЦК України, слід вважати такий ремонт, необхідність проведення якого виникає із звичайного користування річчю, не пов'язаного з істотним руйнуванням і псуванням її основних частин, вузлів або агрегатів.

Незважаючи на те, що ч. 1 ст. 776 ЦК України сформульована дисспозитивно, поточний

ремонт однозначно покладається Типовим договором оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) [9] на орендаря.

У договорі оренди державного майна, як правило, не встановлюється строків проведення поточного ремонту. Це обумовлено тим, що мета поточного ремонту полягає в усуненні таких недоліків об'єкта оренди, які не мають характеру істотних, тобто заміна окремих деталей у механізмах тощо. Указані недоліки, як правило, постійно виникають у процесі користування орендованим майном.

Договір оренди державного майна може й містити строки проведення поточного ремонту об'єкта оренди. Як правило, таке положення включається в договір оренди у тому випадку, коли на орендареві за договором оренди лежить обов'язок із проведення поточного ремонту, необхідність у якому виникла до укладення договору.

Необхідно відзначити, що для проведення поточного ремонту орендареві не вимагається дозвіл орендодавця.

Орендар повинен повернути орендоване майно в належному стані з урахуванням міри нормального його зношення. Тому якщо при розірванні договору оренди виявиться, що стан об'єкта оренди вимагає проведення поточного ремонту, орендар буде зобов'язаний його провести.

Орендар має право на внесення до орендованого майна поліпшень за рахунок власних коштів. Правовий режим поліпшень встановлений ст. 778 ЦК України і ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». В абзаці 4 ч. 3 ст. 23 вищевказаного закону [6] вказано, що орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна

Пункт 6.3. Типового договору оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) [9] вказує, що проведення подібних заходів, обумовлює підвищення вартості цього майна. Це означає, що в Типовому договорі під поліпшенням маються на увазі такі зміни у складі майна, що орендується, таке проведення реконструкції, таке технічне переозброєння, яке обумовлює підвищення його вартості. На нашу думку, цей підхід до визначення

поліпшень є не зовсім правильним, оскільки наголос у визначенні поліпшень робиться на змінах, наслідком яких є лише зростання вартості майна. У той же час у юридичній літературі [10; 11; 12] переважає думка, що характерною ознакою поліпшень є передусім те, що це такі зміни в орендованому майні, які підвищують ефективність використання цього майна порівняно з його звичайним, нормальним використанням.

Необхідно також уточнити, що поліпшення повинні підвищувати корисність використання майна саме за цільовим призначенням. Безумовно, підвищення вартості орендованого майна в результаті здійснених наймачем змін є однією з ознак поліпшень. Проте, на нашу думку, не можна вважати поліпшенням зміни, які хоч і пов'язані із збільшенням вартості орендованого майна, але змінюють цільове призначення цього майна. У цьому випадку йтиметься не про поліпшення, а про інше переобладнання майна, не пов'язане з поліпшенням.

Поліпшення необхідно відрізнити від ремонту майна, як поточного, так і капітального. На відміну від проведення ремонту, проведення поліпшень орендованого майна не є обов'язком наймача.

Наймач має право вносити поліпшення до майна з відома наймодавця. Подібна згода наймодавця потрібна для того, щоб він, як власник орендованого майна, оцінив доцільність і необхідність вказаних поліпшень, оскільки, якщо він дасть згоду, йому необхідно буде компенсувати вартість подібних поліпшень. Це дозволяє власникові, на думку Н. В. Гончарової, «уникнути необґрунтованого здорожчання основних фондів, наприклад, у результаті обробки приміщень із застосуванням мармуру, кахлю та інших можливих надмірностей, у яких у власника немає потреби» [13, с. 55].

Цим вони відрізняються від переробок, які не мають характеру поліпшень. Переробки об'єкта найму можуть бути корисні для наймача, проте під час передачі цього об'єкта при припиненні договору найму наймодавець може зажадати від наймача їх усунення.

Отже, визначення обов'язків сторін щодо відновлення орендованого майна і їх юридичне закріплення, мають важливе науково-практичне значення, оскільки відсутність у законодавстві деяких положень перешкоджає можливості належного захисту прав сторін.

Література

1. Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1997. – 681 с.
2. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юриздат, 1950. – 416 с.
3. Гавзе Ф. И. Обязательственное право: Общие положения / Ф. И. Гавзе. – Минск : БГУ, 1968. – 128 с.
4. Советское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1 / под ред. О. А. Красавчикова. – [3-е изд.]. – М. : Высш. шк., – 1985. – 544 с.
5. Пронина М. Г. Имущественный наем в отношениях между социалистическими организациями / М. Г. Пронина. – Минск : Наука и техника, 1969. – 140 с.
6. Про оренду державного та комунального майна : закон України від 14 берез. 1995 р. № 98/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.
7. Основи економічної теорії : підручник : у 2 кн. Кн. 2: Підприємництво, маркетинг, менеджмент в національному та світовому господарстві / [за ред. Ю. В. Ніколенка]. – [2-ге вид.]. – К. : Либідь, 1998. – 272 с.
8. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
9. Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства) [Електронний ресурс] : затв. наказом Фонду державного майна України від 23 серп. 2000 р. № 1774. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0259-96>. – Назва з екрану.
10. Советское гражданское право : учебник : в 2 ч. Ч. 2 / под ред. В. А. Рясенцева. – [3-е изд.]. – М. : Юрид. лит., – 1987. – 576 с.
11. Занковская С. В. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву : лекция для студ. ВЮЗИ / С. В. Занковская ; под ред. В. А. Рясенцева. – М. : Изд-во всесоюз. юрид. заоч. ин-та, 1953. – 32 с.
12. Иоффе О. С. Советское гражданское право : курс лекций : в 3 т. Т. 2: Отдельные виды обязательств / О. С. Иоффе. – Л. : ЛГУ, 1961. – 532 с.
13. Гончарова Н. В. На перекрестке мнений / Н. В. Гончарова // Хозяйство и право. – 1991. – № 2. – С. 55–58.

Надійшла до редколегії 21.06.2010
