



*Борщевський Т.В.,
старший викладач кафедри міжгалузевих
дисциплін та міжнародного права
Одеського національного університету
ім. І.І. Мечникова*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЄДИНОГО МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ (ПІДПРИЄМСТВА)

Питання, пов'язані з участю в цивільному обороті підприємства як об'єкта цивільних прав, є досить новими для цивільного права. Однак, незважаючи на це, дослідження окремих аспектів цього питання проводили такі вчені, як: О.О. Коломієць, С. Кривобок, І.М. Кучеренко. Більш розробленими питання оренди підприємства як єдиного майнового комплексу є в цивільному праві РФ, де вони розглядались такими вченими, як В.В. Вітрянський, Т.В. Данілочкіна.

Метою цієї статті є дослідження правових відносин, які виникають з приводу оренди підприємства як єдиного майнового комплексу з урахуванням положень ЦК України.

ЦК України, на відміну від ЦК УРСР, визначив підприємство не лише як суб'єкт, а й як об'єкт цивільних прав. Так, в ст. 191 ЦК України встановлюється, що підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Частиною 4 цієї статті встановлено, що підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди та інших правочинів.

В теорії цивільного права вважається, що передача торгового підприємства в оренду відбувається в тих випадках, коли за будь-якими обставинами володар не здатний тимчасово самостійно його експлуатувати або коли він впевнений, що в руках іншої особи підприємство здатне дати незрівнянно більший доход¹.

Визначивши можливість підприємства виступати об'єктом правочинів, ЦК України не встановив особливостей укладення договорів, об'єктом яких може бути підприємство, що, на нашу думку, є неправильним, оскільки оренда підприємства має цілий ряд особливостей, які повинні бути встановлені в законодавстві. Так, постають питання: на яких умовах до орендаря переходять споживні речі, які входять до складу підприємства як єдиного майнового комплексу (наприклад сировина), оскільки відповідно до ст. 760 ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ); як бути з передачею боргів, оскільки за загальним правилом, встановленим ст. 520 ЦК України, боржник у зобов'язанні може бути замінений іншою особою (переведення боргу) лише за згодою кредитора; яка доля юридичної особи, єдиний майновий комплекс якої передається в оренду та інші питання, які не можна залишати на вирішення практики.

На відміну від ЦК України, ЦК РФ спеціально регламентує особливості оренди підприємства як майнового комплексу. На наш погляд, такі положення повинні бути закріплені

¹ Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. I. – М.: Статут, 2003. – С. 180



в ЦК України. Однак не можна повністю копіювати положення ЦК РФ, оскільки вони, на нашу думку, мають певні недоліки.

Так, в ст. 656 ЦК РФ встановлюється, що за договором оренди підприємства в цілому як майнового комплексу, який використовується для здійснення підприємницької діяльності, орендодавець зобов'язується надати орендарю за плату в тимчасове володіння та користування земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання та інші основні засоби, які входять до складу підприємства, надати в порядку, на умовах та в межах, які визначаються договором, запаси сировини, пального, матеріалів та інших оборотних коштів, права користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами та обладнанням, інші майнові права орендодавця, пов'язані з підприємством, права на позначення, які індивідуалізують діяльність підприємства, та інші виключні права, а також уступити йому свої права вимоги та перевести на нього борги підприємства.

Як бачимо, ЦК РФ встановлює, що споживні речі можуть передаватись на спеціальних умовах, визначених в договорі. Як відмічає Т.В. Данилочкіна, аналізуючи ці норми, можна зробити висновок, що сторони цілком можуть встановити в договорі, що неспоживні речі переходять в тимчасове володіння та користування, а споживні – у власність².

На передачу споживних речей у власність орендаря і раніше звертали увагу вчені-юристи. Так, Е.А. Флейшиц відмічалося, що орендарю не передається право власності на неспоживні матеріальні елементи підприємства: на будівлі, машини, обстановку тощо. Вони поступають до нього лише для тимчасового користування ними на протязі строку оренди. Ті ж матеріальні елементи, які призначені до споживання в процесі діяльності підприємства, такі як сировина, матеріали, товари, переходять до орендаря на праві власності. Не ставши власником цих речей, тобто не маючи права розпорядження ними, він не міг би здійснювати своїх прав орендаря підприємства в цілому: продовжувати експлуатацію підприємства, яке передається йому також як і набувачу, “на ходу”³.

Г.Ф. Шершеневич зазначав, що орендар вправі використовувати запаси матеріалів, продати чистий товар, але під умовою відновлення закупкою або виробництвом попередньої кількості замісних речей⁴.

З таким підходом до вирішення питання щодо передачі орендарю споживних речей в складі орендованого підприємства безумовно необхідно погодитись. Враховуючи наведене, ми вважаємо, що ці положення повинні бути прямо врегульовані в ЦК України.

Відповідно до ст. 660 ЦК РФ, якщо інше не передбачене договором оренди підприємства, орендар вправі без згоди орендодавця продавати, обмінювати, надавати в тимчасове користування або в позику матеріальні цінності, які входять до складу орендованого підприємства, здавати їх в суборенду та передавати свої права та обов'язки за договором оренди у відношенні таких цінностей іншій особі при умові що це не тягне зменшення вартості підприємства і не порушує інших положень договору оренди підприємства.

Однак, на нашу думку, такі положення є не зовсім вдалимими. Так, відповідно до такого формулювання, коли не виділяється, якими речами вправі орендар розпоряджатись без згоди орендодавця, можна зробити висновок, що орендар має право розпоряджатись не лише

² Данилочкіна Т.В. Предприятие как предмет отдельных гражданско-правовых сделок // Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск седьмой. – М.: НОРМА, 2003- С. 186.

³ Флейшиц Е.А. Торгово-промышленное предприятие в праве западно-европейском и РСФСР. – Л., 1924. С. 55.

⁴ Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Том I. – М.: Статут, 2003. – С.181.



споживними речами, а й неспоживними. На нашу думку, такий підхід є неправильним, оскільки неспоживні речі переходять до орендаря лише на праві володіння та користування. Тому доцільно розділити правовий режим розпорядження орендарем споживними та неспоживними речами в складі орендованого підприємства, встановивши в ЦК України положення, відповідно до якого орендар має право продавати, обмінювати, надавати в тимчасове користування або в позику сировину, готовий товар та інші споживні речі, а також уступати права вимоги та переводити борги без згоди орендодавця, а неспоживні речі орендар має право продавати, обмінювати, надавати в тимчасове користування або в позику лише за згодою орендодавця, якщо інше не встановлено договором оренди підприємства як єдиного майнового комплексу.

В договорі сторони можуть встановити й інший порядок користування майном, переданим в оренду підприємства. Однак, на нашу думку, з метою захисту орендодавців, загальним правилом повинно бути саме правило щодо розпорядження орендарем неспоживними речами лише за згодою орендодавця.

Крім того, постають питання щодо того, як визначається вартість підприємства та на який момент повинен визначатись факт зменшення вартості підприємства.

Ми вважаємо, що, безумовно, за визначальну повинна братись вартість підприємства, яка зазначена в договорі оренди.

Щодо визначення моменту зменшення вартості підприємства, то тут, на нашу думку, слід виходити з наступного. Якщо визнати, що факт зменшення вартості підприємства повинен визначатись на момент здійснення орендарем операції, то слід говорити про те, що орендар не вправі здійснювати операції з продажу матеріальних цінностей, які входять до складу підприємства, до того часу, поки попередньо не збільшить вартість підприємства порівняно з його вартістю на момент прийняття його від орендодавця. Однак це звичайно буде значною перешкодою орендарю у нормальній експлуатації орендованого підприємства.

Тому, на нашу думку, умовою здійснення орендарем права розпорядження без згоди орендодавця майновими цінностями, які входять до складу підприємства як єдиного майнового комплексу, повинна бути умова, щоб вартість підприємства після закінчення строку оренди та при поверненні орендодавцеві була не меншою, ніж його вартість на момент передачі його в оренду. При чому, у разі виникнення між орендарем та орендодавцем спору з приводу визначення вартості, таку вартість можна визначити шляхом проведення незалежної оцінки згідно з Законом України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

Говорячи про повернення підприємства після закінчення строку оренди, не можна не звернути увагу на ст. 779 ЦК України, яка встановлює наслідки погіршення речі, переданої у найом. Так, згідно з цією статтею, наймач зобов’язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини, а у разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. При цьому, однак, в ч. 3 ст. 779 ЦК України робиться застереження, що наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

Таким чином, у випадку повернення підприємства після закінчення строку оренди з вартістю, нижчою, ніж вартість підприємства на момент передачі в оренду, орендар зобов’язаний у зв’язку з цим відшкодувати орендодавцю збитки, за винятком випадків, якщо він доведе, що зменшення вартості підприємства сталося в результаті нормальної його експлуатації або упущень орендодавця.

Враховуючи це, ми вважаємо, що необхідно закріпити в ЦК України положення, що на момент закінчення строку дії договору оренди та повернення орендованого підприємства, вартість підприємства повинна бути не менша, ніж його вартість на момент передачі в оренду.



Виходячи з цього слід зазначити, що при укладенні договору оренди підприємства як єдиного майнового комплексу в договорі обов'язково повинна бути визначена вартість підприємства як єдиного майнового комплексу, яка буде визначатись за згодою сторін.

Ще одне питання, яке виникає при аналізі відносин оренди підприємства, як єдиного майнового комплексу, - це питання дотримання прав кредиторів, оскільки у складі підприємства до орендаря переходять борги юридичної особи.

Відповідно до ст. 520 ЦК України боржник за зобов'язанням може бути замінений іншою особою лише за згодою кредиторів. Однак, як обгрунтовано зазначає В.В. Вітрянский, беручи до уваги, що у власника (орендодавця) середнього або великого підприємства можуть бути сотні або тисячі кредиторів по зобов'язаннях, пов'язаних з діяльністю цього підприємства, необхідність отримання від кожного з кредиторів письмової згоди на перевід боргу була б нездоланною перешкодою для передачі вказаного підприємства в оренду⁵.

В зв'язку з цим, законодавство РФ не встановлює обов'язок отримання згоди кредиторів на перевід боргу, а з метою захисту інтересів кредиторів та з урахуванням вимог законодавства про перевід боргу лише за згодою кредитора, зобов'язує орендодавця до передачі підприємства в оренду письмово повідомити про це кредиторів по зобов'язаннях, які включаються до складу підприємства⁶.

Так, відповідно до ст. 657 ЦК РФ кредитори за зобов'язаннями, які включені до складу підприємства, повинні бути до його передачі орендарю письмово повідомлені про передачу підприємства в оренду. Кредитор, який письмово не повідомив орендодавця про свою згоду на перевід боргу, вправі протягом трьох місяців з дня отримання повідомлення про передачу підприємства в оренду вимагати припинення або дострокового виконання зобов'язання та відшкодування нанесених цим збитків. Кредитор, який не був повідомлений про передачу підприємства в оренду в порядку, передбаченому цією статтею, може подати позов про задоволення вимог про припинення або дострокове виконання зобов'язання та відшкодування завданих цим збитків протягом року з дня, коли він дізнався або повинен був дізнатись про передачу підприємства в оренду. Після передачі підприємства в оренду орендодавець та орендар несуть солідарну відповідальність за включеними до складу переданого підприємства боргам, які були переведені на орендаря без згоди кредитора.

Як бачимо, в Росії, як зазначає В.В. Вітрянский, кредиторам, які отримали повідомлення та не надали згоди на передачу в оренду підприємства та кредиторам, які не отримали такого повідомлення, надані однакові права, з тією лише різницею, що кредитор, який отримав повідомлення, може скористатись своїми правами впродовж трьох місяців з дня отримання повідомлення про оренду підприємства, а кредитор, який не отримав такого повідомлення, – протягом року з дня, коли він дізнався або повинен був дізнатись про передачу підприємства в оренду⁷.

В цілому принциповий підхід до вирішення питання отримання згоди кредиторів на перевід боргу при передачі в оренду підприємства, запропонований в законодавстві РФ, на нашу думку, є прийнятний, однак потребує деякого вдосконалення. Так це стосується строку, в який кредитори повинні повідомити про свою згоду на переведення боргу. На нашу думку, необхідно встановити

⁵ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: СТАТУТ, 2000. – С. 547.

⁶ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: КОНТРАКТ; ИНФРА-М-НОРМА, 1998. – С. 229

⁷ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: СТАТУТ, 2000. – С.547.



в законодавстві строк, в який кредитори повинні повідомити орендодавця про своє рішення щодо переведення боргу, оскільки наявність або відсутність згоди кредиторів тягне за собою певні юридичні наслідки і тому може впливати на визначення умов договору оренди підприємства. Ми вважаємо, розумним строком в такому випадку буде строк - десять робочих днів з дня отримання, оскільки кредиторам для прийняття рішення необхідно буде проаналізувати інформацію щодо умов оренди, а особливо щодо орендаря, оскільки на нього переводять борги.

Враховуючи це, орендарю, при повідомленні кредитора про передачу підприємства в оренду, доцільно було б направляти кредитору інформацію щодо орендаря, оскільки така інформація може вплинути на прийняття кредитором позитивного рішення щодо надання згоди на перевід боргу.

Крім цього, на нашу думку, необхідно встановити, що кредитор повинен повідомити не про свою згоду на перевід боргів, а про свою незгоду. У випадку, якщо кредитор не повідомить орендодавця про свою незгоду у встановлений в законодавстві строк, необхідно вважати, що кредитор погоджується на перевід боргу.

Ще одним недоліком конструкції, яка використовується в ЦК РФ, на нашу думку, є те, що після передачі підприємства в оренду солідарної відповідальності орендаря та орендодавця по боргам, які включені до складу переданого підприємства, перед кредиторами, які надали згоди на перевід боргу. В такій ситуації постає питання про доцільність надання кредиторами згоди на перевід боргу, оскільки у випадку, якщо вони її надають, зобов'язаною перед ними буде лише одна особа – орендар, а у випадку, якщо кредитори не надають згоди на перевід боргу, зобов'язаними перед ними будуть дві особи – орендар та орендодавець. Немає сумніву, що за таких умов для кредиторів більш прийнятною буде ситуація, коли відповідати по боргах перед ними будуть більше осіб, тому викликає сумнів можливість надання кредиторами згоди на перевід боргу при передачі в оренду підприємства як єдиного майнового комплексу.

Тому ми вважаємо, що недоцільно встановлювати солідарну відповідальність орендаря та орендодавця за боргами, переданими орендарю у складі підприємства, перед кредиторами, які не надали згоди на перевід боргу. На нашу думку, не можна встановлювати більш вигідні умови кредиторам, які не надали згоди на перевід боргу, а необхідно встановити рівні умови для кредиторів, які надали згоду на перевід боргу та які не надали.

На наш погляд, виправданим може вважатись встановлення солідарної відповідальності орендаря та орендодавця лише перед кредиторами, яких не повідомили про передачу підприємства в оренду.

Крім того, нашу думку, якщо кредитор упродовж трьох місяців не пред'явить вимог про припинення зобов'язання та відшкодування збитків, слід вважати, що він погодився на перевід боргів, і тому він втрачає право на припинення або дострокове виконання зобов'язання та відшкодування шкоди.

Підводячи підсумки, можна зробити такі висновки:

– складність та особливість відносин, пов'язаних з передачею в оренду підприємства як єдиного майнового комплексу зумовлює необхідність законодавчого врегулювання особливостей оренди підприємства як єдиного майнового комплексу, що, на нашу думку, повинно бути зроблене в ЦК України;

– в ЦК України необхідно встановити порядок розпорядження майном, переданим орендарю у складі єдиного майнового комплексу. Ми вважаємо, що орендар має право продавати, обмінювати, надавати в тимчасове користування або в позику сировину, готовий товар та інші споживні речі (оборотні засоби), а також уступати права вимоги та переводити борги без згоди орендодавця, а неспоживні речі (нерухоме майно, обладнання та інші основні



засоби) орендар має право продавати, обмінювати, надавати в тимчасове користування або в позику лише за згодою орендодавця, якщо інше не встановлено договором оренди підприємства як єдиного майнового комплексу;

– умовою здійснення орендарем права розпорядження майном, переданим йому у складі підприємства як єдиного майнового комплексу без згоди орендодавця, повинна бути умова, щоб вартість підприємства після закінчення строку оренди та при поверненні орендодавцеві була не меншою, ніж його вартість на момент передачі його в оренду;

– при укладенні договору оренди підприємства як єдиного майнового комплексу в договорі обов'язковою повинна бути визначена вартість підприємства як єдиного майнового комплексу;

– в ЦК України необхідно закріпити положення про те, що при передачі в оренду підприємства як цілісного майнового комплексу орендодавець зобов'язаний повідомити про це кредиторів за зобов'язаннями, які включені до складу підприємства. Якщо кредитори в строк до 10-ти робочих днів з дня отримання повідомлення про перевід боргу не повідомлять про те, що вони не погоджуються на перевід боргу, вважається, що вони надають згоду на перевід боргу;

– в ЦК України необхідно закріпити, що у випадку, якщо кредитор заявив про свою незгоду на перевід боргу, він вправі протягом трьох місяців з дня отримання повідомлення про передачу підприємства в оренду вимагати припинення або дострокового виконання зобов'язання та відшкодування нанесених цим збитків. Кредитор, який не був повідомлений про передачу підприємства в оренду в порядку, передбаченому законодавством, може подати позов про задоволення вимог про припинення або дострокове виконання зобов'язання та відшкодування нанесених цим збитків протягом року з дня, коли він дізнався або повинен був дізнатись про передачу підприємства в оренду. Якщо такі кредитори впродовж строків, встановлених для пред'явлення вимог (позовів), не пред'являть вимог про припинення зобов'язання та відшкодування збитків, слід вважати, що вони погодились на перевід боргів, і тому вони втрачають право на припинення або дострокове виконання зобов'язання та відшкодування шкоди.

Завершуючи цю статтю, слід відзначити, що подальшого дослідження потребують питання, пов'язані з відчуженням підприємства як єдиного майнового комплексу.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільно-правових дисциплін
Одеського національного університету ім. І.І. Мечнікова
(протокол № 3 від 17 жовтня 2003 р.)*

