

ріна та ін. ; [за заг. ред. І. В. Запатріної, О. Ю. Кучеренка]. - К. : ВІП, 2006. - 623 с.

2. Економіка України: підсумки перетворень та перспективи зростання / В. М. Геєць, Т. П. Вахненко, Б. Є. Кваснюк, І. О. Луїна ; [за ред. акад. НАН України В. М. Гейця]. - Харків : Форт, 2000. - 432 с.

3. Лугова М. О. Проблеми застосування механізму інвестиційного партнерства держави та бізнесу в Україні / М. О. Лугова // Культура народів Причорномор'я. - 2007. - № 103. - С. 149-151.

4. Лапко О. О. Інноваційна діяльність в системі державного регулювання : [монографія] / О. О. Лапко. - К. : Інститут економічного прогнозування НАН України, 1999. - 253 с.

5. Никитаева А. Ю. Региональная среда как фактор развития партнерских отношений экономических субъектов / А. Ю. Никитаева. - Ростов н/Д : Изд-во ЦВВР, 2007. - 298 с.

6. Глазьев С. Ю. Российская реформа и новый мировой порядок / С. Ю. Глазьев // Внешняя политика и безопасность современной России. - М. : МОНФ, 1999. - С. 243.

7. Колесниченко Е. А. Снижение дифференциации развития регионов как условие гармонизации национальных интересов / Е. А. Колесниченко, В. В. Чернова // Вестник Тамб. ун-та. - 2009. - Вып. 7 (75). - С. 45-52. - (Сер.: Гуманитарные науки).

© О. Азарян, І. Іншин

УДК 347.464:352.02

ДОГОВІР РЕНТИ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ МІСТА

ОЛЕНА АШИХМІНА,

здобувач Інституту економіко-правових досліджень НАН України, м. Донецьк

У статті автор аналізує законодавство України щодо можливості органів місцевого самоврядування виступати стороною договору ренти та досліджує особливості механізму укладання договору про передачу комунального майна під виплату ренти.

Ключові слова: органи місцевого самоврядування, комунальна власність, договір ренти.

Постановка проблеми й стан її вивчення. Окремому групу учасників відносин у сфері господарювання складають органи місцевого самоврядування, які наділені господарською компетенцією. У сфері господарювання вони виконують правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, у тому числі всі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності в постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати й купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їх відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються в користування й оренду [1].

Таким чином, законодавством України передбачена чимала кількість договорів, що укладають органи місцевого самоврядування як учасники господарських відносин. Але слід звернути увагу на те, що сьогодні в Україні майже відсутні норми з питань укладання органами місцевого самоврядування договорів ренти. Крім того, існує певний брак нормативного забезпечення передачі в ренту об'єктів комунальної власності міста.

Договір ренти є новелою Цивільного кодексу України 2003 р. і, незважаючи на дослідження природи цього договору такими науковцями, як М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін, В. С. Недорезов, О. С. Яворська та інші, питання укладання договорів ренти об'єктів комунальної влас-

ності залишається недостатньо вивченим і таким, що вимагає подальшого наукового аналізу.

Метою статті є аналіз сучасного стану й розробка положень щодо вдосконалення правових засад та механізму впровадження договору ренти об'єктів комунальної власності.

Виклад основного матеріалу. Перш за все слід дослідити саме поняття "рента". Слово "рента" походить від латинського "*rendita*", що означає "віддана назад, повернена". Протягом часу свого функціонування в різних мовах воно збагатилося різними значеннями. Так, у німецькій мові слово "*Rente*" означає пенсія, в англійській мові (*rent*) - орендна або квартирна плата, у французькій (*rente*) - щорічний дохід, який отримується власником за облігаціями державних позик. Загальним змістом для всього переліченого є отримання доходу, який не пов'язаний безпосередньо з працею. Словом "рента", як правило, позначають дохід з капіталу, майна або землі, який не потребує підприємницької діяльності та регулярно отримується [2]. Навіть наведені загальні визначення свідчать, що категорія ренти в економіці більш широка, ніж юридичне поняття ренти. У праві під рентою розуміється договір, за яким відчужується майно в обмін на тривале отримання певного доходу.

Одним із перших законодавчих джерел регулювання відповідних відносин став французький Цивільний кодекс від 1804 року, який включав главу, присвячену договору ренти. Положення цього кодексу копіювались законодавством інших країн. Так, у німецько-

му Цивільному уложенні від 1896 р. також є глава, присвячена ренті. Значно більш детальним є регулювання цього договору у Швейцарському зобов'язальному законі від 1881 р. Для законодавства України договір ренти є новим.

Треба також відмітити, що радянське законодавство теж не передбачало регулювання рентних відносин. На сьогодні в цілому відносини за договором ренти отримали певну правову регламентацію на рівні Цивільного кодексу України, а саме у гл. 56 "Рента" (статті 731-743), норми якої закріпили поняття й види договору ренти, елементи та виконання рентного зобов'язання.

За законодавством України, договір ренти належить до договорів про передачу майна у власність. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти навзаєм зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Сторонами рентних правовідносин є одержувач ренти і платник ренти. Ними можуть бути як фізичні, так і юридичні особи.

Так, Р. Майданик, досліджуючи договір ренти, стверджує, що будь-яких прямих обмежень суб'єктного складу учасників законодавством не передбачається [3, с. 325]. Очевидно, що цим підкреслюється широка можливість для різних суб'єктів укладати договори ренти, у тому числі й можливість органів місцевого самоврядування бути як платниками, так і одержувачами ренти.

Отже, правова база у сфері відносин договору ренти начебто в Україні є, але під час застосування цих положень до відносин, що складаються саме в комунальному господарстві, виявляється її недостатність. Зокрема, це видно при дослідженні питання щодо об'єктів комунальної власності, які можуть передаватись у ренту. Так, відчуження майна, що є в комунальній власності, регулюється положеннями Закону України "Про приватизацію державного майна", іншими законами з питань приватизації. У ч. 2 ст. 5 вищевказаного Закону встановлено, що приватизації не підлягають об'єкти загальнодержавного значення, а також казенні підприємства. До перших належать майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів, основним видом діяльності яких є виробництво товарів (робіт, послуг), що мають загальнодержавне значення.

У цілому аналіз чинного законодавства свідчить про можливість передачі комунального майна під виплату ренти, але встановлені деякі заборони. Так, наприклад, встановлена заборона відчужувати приміщення та майно редакцій державних та комунальних засобів масової інформації [4]. Також законодавством не визначено конкретного акта, який встановлював би перелік об'єктів комунального майна, яке не підлягає відчуженню, у тому числі шляхом укладання договору ренти комунального майна. Тому вважаємо за необхідне визначити такий примірний перелік об'єктів комунальної власності, які не підлягають відчуженню, з правом органів місцевого самоврядування розширювати цей перелік. Важливим є також включення до переліку об'єктів комунальної власності, які визначають економічну самостійність та безпеку міста.

Договір ренти має ризиковий характер, що зумовлено особливостями характеру зустрічного виконання в рентному зобов'язанні та невизначеністю на момент укладання договору загальної суми зустрічного надання в рахунок оплати відчужуваного майна. Також при тривалій дії договору ренти зовнішні фактори (нестабільність політичної та соціально-економічної ситуації в країні, різкі цінові коливання, економічна криза тощо) можуть призвести до того, що зобов'язання з виплати ренти може стати нездійсненим. Тому для забезпечення майнових інтересів органа місцевого самоврядування як одержувача ренти вбачається доцільним унести зміни в ч. 3 статті 735 ЦК України, доповнивши її другим абзацом у такій редакції: "У разі передання під виплату ренти об'єктів права комунальної власності платник ренти зобов'язаний страхувати ризик невиконання ним своїх зобов'язань за договором на користь одержувача ренти".

Також потрібно мати на увазі, що за договором ренти майно передається у власність платнику ренти, тому при розірванні цього договору, за умови повного розрахунку між сторонами, воно одержувачу ренти не повертається.

Варто звернути увагу також на те, що в Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні" терміни "рента" або "договір ренти" не зустрічаються взагалі. У зв'язку із цим можуть виникнути проблеми стосовно реалізації органами місцевого самоврядування повноважень щодо передачі об'єктів комунальної власності в ренту, що обумовлює необхідність унесення відповідних змін, а також визначення відповідного органу місцевого самоврядування, уповноваженого приймати рішення щодо такої передачі. Безумовно, що органом, наділеним цими повноваженнями, має бути місцева рада.

Слід зазначити також, що рента нерухомого майна може стати одним із інструментів вирішення проблеми забезпечення мешканців міста житлом, а рентні надходження - одним із додаткових джерел фінансування стратегічно важливих статей міського бюджету. Так, на сьогодні високі процентні ставки іпотечного кредитування не дозволяють покрити великий попит населення на нерухоме майно. Особи з невеликим достатком не можуть реалізувати своє право на придбання житла. За цих умов саме договір ренти комунального майна може задовольнити цей попит. Також він може сприяти розвитку бізнесу в регіоні, оскільки це дозволить реалізувати можливість отримання нерухомості при наявних економічних ресурсах. На користь рентних відносин говорить відсутність процентних ставок, відсутність витрат на страхування об'єкта ренти, перехід права власності на об'єкт тощо.

Одним із небагатьох прикладів вирішення питань соціальної сфери за рахунок ренти є рішення міської ради м. Севастополя "Про створення Будинку правосуддя в Балаклавському районі м. Севастополя на базі нежитлової будівлі, яка розміщена по вул. Сонячній, 6 та про передачу об'єктів комунальної власності в ренту" від 08.04.08 р. № 4022. За укладеним договором виплата ренти здійснюється шляхом реконструкції нежилої будівлі, у тому числі виконанням проектно-пошукових та будівельно-монтажних робіт згідно з проектом реконструкції [5].

Як свідчить судова практика, спірні питання виникають при укладанні договорів ренти комунального майна. Наприклад, рішення господарського суду м. Севастополь у справі 5020-5/589 від 22.06.09 р. де позивач, ТОВ "Смарагд-Груп", звернувся до суду з позовом до відповідача, Фонду комунального майна Севастопольської міської ради, про визнання дій відповідача протиправними та зобов'язання відповідача укласти з позивачем договір ренти на об'єкти нерухомості [6].

У зв'язку із цим є доцільним визначення способів та порядку укладання договору передачі комунального майна в ренту.

За договором ренти майно передається у власність платнику ренти. Оскільки окремого законодавчого акта з питань приватизації об'єктів комунального майна не прийнято і механізм приватизації цих об'єктів відсутній, порядок їх приватизації визначений Законом України "Про приватизацію державного майна". Згідно з ч. 4 ст. 3 цього Закону, відчуження майна, що є в комунальній власності, регулюється положеннями цього Закону, інших законів з питань приватизації і здійснюється органами місцевого самоврядування [7].

Відповідно до ч. 7 ст. 7 Закону України "Про приватизацію державного майна", продаж майна, що є в комунальній власності, здійснюють органи, створені відповідними місцевими радами. Зазначені органи діють у межах повноважень, визначених відповідними місцевими радами, та є їм підпорядкованими, підзвітними й підконтрольними [7]. Зазвичай цей обов'язок покладається на Фонд комунального майна відповідної міської ради.

Таким чином, порядок відчуження майна, що є в комунальній власності, у тому числі й при відчуженні під виплату ренти, регулюється винятково законодавством із питань приватизації майна й здійснюється органами місцевого самоврядування.

Ст. 3 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" установлено, що приватизація об'єктів малої приватизації здійснюється шляхом викупу, продажу на аукціоні, за конкурсом. Неконкурентні способи продажу майна застосовуються щодо об'єктів, не проданих на аукціоні або за конкурсом [8]. Порядок проведення продажу на аукціоні та за конкурсом установлюється вищевказаним Законом та здійснюється органами місцевого самоврядування. Для уникнення непорозумінь з приводу укладання договору передачі комунального майна під виплату ренти, міська рада ще на стадії прийняття рішення про таке відчуження майна повинна визначитися зі способом та порядком укладання договору та вказати про це у своєму рішенні.

Висновки

1. На сьогодні в Україні майже відсутні дослідження з питань використання договору ренти об'єктів комунальної власності міста.

2. Аналіз чинного законодавства свідчить про можливість участі органів місцевого самоврядування в договорі ренти та передачі комунального майна за цим договором. Проте вважаємо за необхідне визначити перелік об'єктів комунальної власності,

що не підлягають відчуженню, у тому числі за договором про передачу комунального майна під виплату ренти.

3. Необхідним кроком є чітке визначення повноважень органів місцевого самоврядування щодо передачі об'єктів комунальної власності за договором ренти.

4. Для забезпечення майнових інтересів органу місцевого самоврядування як одержувача ренти за договором передачі комунального майна під виплату ренти вбачається доцільним унести зміни у ч. 3 статті 735 ЦК України, доповнивши її другим абзацом у такій редакції: "У разі передання під виплату ренти об'єктів права комунальної власності платник ренти зобов'язаний страхувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором на користь одержувача ренти".

5. Укладення договорів ренти нерухомого майна може стати одним із інструментів вирішення проблеми забезпечення мешканців міста житлом, а рентні надходження - одним із джерел поповнення міського бюджету.

6. Порядок відчуження майна, що є в комунальній власності, у тому числі й при відчуженні під виплату ренти, регулюється винятково законодавством із питань приватизації майна й здійснюється органами місцевого самоврядування.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. - 1997. - № 24. - Ст. 170.
2. Оценка стоимости недвижимости / [Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е.]. - ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/42.htm>.
3. Майданик Р. А. Аномалії в цивільному праві України / Р. А. Майданик. - К. : Юстиніан, 2007. - 912 с.
4. Закон України "Про мораторій на відчуження від редакцій державних та комунальних засобів масової інформації приміщень та майна" від 15 січня 2009 року № 883-VI // Відомості Верховної Ради України. - 2009. - № 25 (19.06.2009). - Ст. 310.
5. О создании Дома правосудия в Балаклавском районе г. Севастополя на базе нежилого здания, расположенного по ул. Солнечная, 6 и о передаче объектов коммунальной собственности в ренту : решение X сессии городского совета г. Севастополь от 8 апреля 2008 г. № 4022 [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.sev.gov.ua/gorsovvet/pewen/10sessija>.
6. Рішення господарського суду міста Севастополя від 22 червня 2009 р. у справі № 5020-5/589 [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3933460>.
7. Закон України "Про приватизацію державного майна" від 4 березня 1992 р. № 2163-XII // Відомості Верховної Ради України. - 1992. - № 24 (16.06.92). - Ст. 348.
8. Закон України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" від 6 березня 1992 р. № 2171-XII // Відомості Верховної Ради України. - 1992. - № 24 (16.06.92). - Ст. 350.

© О. Ашихміна