

.....

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО; ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

.....

УДК 346.34

М. Є. Кисельов

адвокат у господарських справах,
старший партнер АО «КМ ПРАКТИК»

К. А. Затулко

аспірант юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

У статті досліджено теоретичні та практичні аспекти використання в господарських орендних відносинах такої істотної умови, як вартість об'єкта оренди. Авторами проаналізовано використання поняття відновної вартості в різних нормативно-правових актах. На основі судової практики визначено значення вартості для господарських відносин.

Ключові слова: вартість, відновна вартість, орендні господарські відносини, оренда, орендна плата.

Постановка проблеми. Орендні відносини є одними з найбільш поширених у сфері господарювання. Основою для виникнення орендних відносин є волевиявлення сторін, закріплене в договорі. Законодавчими актами, які складають підґрунтя для орендних відносин, є Цивільний кодекс України та Господарський кодекс України.

Відповідно до статті 284 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

У частині 1 статті 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) регламентовано, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті

умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Згідно з положеннями ч. 8 ст. 181 ГКУ недосягнення згоди стосовно всіх істотних умов договору оренди веде до його неукладеності.

Верховний Суд України в постанові від 06.11.2009 року № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» також дотримується позиції про те, що договір є неукладеним, якщо відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для його укладення, в тому числі відсутня згода сторін з істотних умов. [10]

Отже, недосягнення сторін згоди щодо хоча б однієї з умов, зазначених у частині 1 статті 284 ГКУ, має тягнути за собою неукладеність договору оренди.

У цій статті ми хотіли б приділити увагу такій істотній умові договору оренди, як вартість майна.

Огляд останніх досліджень і публікацій. Питаннями, що стосуються до-

говорів оренди, займалися Л.М. Баранова, О.А. Беляневич, І.В. Борщевський, М.І. Брагінський, В. Вітрянський, О.П. Віхров, О. Дзера, В.І. Крат, В. Луць, М.В. Мороз, В.В. Мусієнко, О.О. Отраднова, Ю.О. Серебрякова, О.М. Соловійов, І.В. Спасибо-Фатєєва, С. Теньков, Я.Б. Усенко, Д.В. Шликов, В. Щербина.

Мета статті – дослідження теоретичних та практичних аспектів використання в господарських орендних відносинах такої істотної умови, як вартість об'єкта оренди.

Виклад основного матеріалу. Потрібно розпочати з того, що Господарський, Цивільний та Податковий кодекси України оперують повсякчас поняттям вартості, але визначення такого поняття ні в одному з них не міститься.

Визначення поняття «вартість» на даний момент можна знайти лише в підзаконних нормативно-правових актах. Так, у Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації» № 1554 від 12.10.2000 року говориться, що вартість – це суспільно визначений еквівалент у грошовій формі.

А відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» № 1531 від 11.10.2002 року вартість – суспільно визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки.

В економічній літературі зазначається, що поняття вартості потрібно розглядати у двох аспектах: вартість в обміні та вартість у користуванні.

Під вартістю в обміні розуміється ціна, яка переважає на вільному, відкритому конкурентному ринку. Вона визначається на основі рівності між реальними економічними факторами, тому її називають об'єктивною вартістю. Найбільш поширеною формою об'єктивної вартості є ринкова вартість. Поняття «ринкова вартість» є давнім наріжним каменем економічної теорії оцінки. Під нею розуміється найвища

грошова сума (ціна), за яку передається майно (титул власності) в результаті комерційної угоди між добровільним покупцем і продавцем на дійсну дату оцінки у випадку дотримання таких умов: відкритості та конкурентоспроможності ринку; покупець і продавець чітко інформовані про основні характеристики нерухомості та стан ринку, діють розважливо із знанням справи і без примусу; термін виставлення об'єкта на ринку має бути достатнім для залучення необхідної кількості потенційних покупців, які утворюють даний сегмент ринку. Ринкова вартість як ідеальний стандарт не завжди може бути досяжною, тому реальна ринкова ціна угоди часто суттєво відрізняється від ринкової вартості [14, с. 71].

Під вартістю в користуванні (її ще в економічній літературі називають споживною вартістю) розуміють міру цінності власності окремого користувача або групи користувачів, що є складовою частиною діючого підприємства без урахування найбільш ефективного її використання і величини грошового еквівалента від можливого продажу. Оскільки вартість власності в користуванні задовольняє потреби конкретного користувача, то її часто називають суб'єктивною вартістю. Проявами вартості в користуванні є балансова вартість, податкова вартість, вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення, утилізаційна вартість, скрапова вартість та митна вартість [14, с. 72].

Стаття 284 ГКУ регламентує, що оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності, оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

На сьогодні поняття «відновна вартість» на законодавчому рівні не закріплено. Але на рівні підзаконних нормативних актів неодноразово робилися спроби розтлумачити даний термін.

Так, у Наказі Міністерства промислової політики України від 11.09.2003 року № 381 «Щодо забезпечення обліку основних засобів та інших необоротних активів» відновна вартість – це сума витрат на відтворення точно такого ж об'єкта –

об'єкта, аналогічного за функціями, з тих же матеріалів, за таким же архітектурним проектом.

На превеликий жаль, сфера дії даного наказу, відповідно до змісту його положень, обмежується лише підприємствами, установами та організаціями, що відносяться до сфери управління Мінпромполітики України та акціонерними товариствами, в яких частка держави складає більше 50 відсотків статутного капіталу.

У Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 № 1442 міститься таке визначення відновної вартості: це залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національним стандартом № 1 та № 2. На жаль, даний стандарт є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) тільки суб'єктами оціночної діяльності, і для простих суб'єктів господарської діяльності приватної форми власності не є обов'язковим для застосування.

Для цілей оцінки державних корпоративних прав відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.99 року № 1406 «Про затвердження Методики оцінки державних корпоративних прав» відновна вартість – це вартість відтворення в ринкових умовах на дату оцінки об'єкта, який за своїми ознаками може бути адекватною функціональною заміною об'єкта оцінки (без урахування зносу).

У рекомендаціях Міністерства доходів і зборів від 01.07.13 року «Практика застосування норм Податкового кодексу України: останні зміни» представники податкової рекомендують використовувати саме визначення, наведене в постанові КМУ від 02.08.99 року № 1406. Визначати таку вартість на момент передачі рекомендують на підставі незалежної експертної оцінки, або якщо об'єктом оренди є транспортний засіб, середньоринковою вартістю, яка щокварталу оприлюднюється на веб-сайті Міністерством економічного розвитку і торгівлі України.

Ще одне визначення нормотворцем наводиться в наказі Державного коміте-

ту України з водного господарства від 9 червня 2005 року № 165 «Про методичні рекомендації з питань, пов'язаних з орендою автомобіля», де відновною вартістю орендованого автомобіля можна називається вартість придбання аналогічного автомобіля на дату проведення оцінки (укладення договору), і в цьому випадку можна говорити про тотожність понять «відновна вартість» і «ринкова вартість» автомобіля як об'єкта оренди.

Але останнє визначення має декілька недоліків: по-перше, дія наказу, в якому дано визначення, розповсюджується лише на підприємства, установи та організації, що відносяться до сфери управління Державного агентства водних ресурсів, по-друге, вузьке галузеве спрямування наказу лише на оцінку автомобілів. Отже, дане визначення також не може бути застосоване в якості загального «золотого еталону» для тлумачення відновної вартості майна.

На практиці відновна вартість об'єкта оренди сторонами не береться до уваги, для сторін у більшості випадків важливими залишаються такі умови: об'єкт оренди; строк дії договору; орендна плата; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу.

Вчені-економісти виділяють окремо таке поняття, як «орендна вартість» та зазначають, що орендна вартість – розрахункова величина вартості об'єкта оцінки, що використовується для визначення нормативу орендної плати. За базу орендної вартості беруть переважно ринкову вартість об'єкта нерухомості за умови подальшого його використання тим же способом, що і на дату оцінки. [14, с. 72]

Судова ж практика йде таким шляхом: суди приходять до висновку, що оскільки вартість об'єкта оренди не впливає на розмір орендної плати, сплата якої є основним обов'язком орендаря, відсутність детального опису умови договору про вартість об'єкта оренди не порушує права та інтереси сторін. Суди також зазначають, що відсутність такої умови в договорі ніяк не впливає на його виконання, а тому договір не може бути визнано неукладеним і надалі він може виконуватися сторонами.

Також у судовій практиці зазначається, що така умова, як вартість майна, може бути самостійно визначена сторонами.

Так, Вищий господарський суд України в постанові від 12 липня 2011 року в справі № 6/124 сказав, що для визначення вартості не обов'язково проводити оцінку, досить узгодити таку вартість між сторонами договору на підставі передбачуваної відновної вартості об'єкта оренди. Посилання відповідача на відсутність у договорі оренди такої істотної умови, як вартість майна, визначеної ст. 284 ГКУ, також не відповідає дійсності, оскільки в акті передачі в оренду об'єктів нерухомого майна № 1, який є додатком № 1 до Договору, сторонами визначена вартість нерухомого майна, яке передане в користування відповідачу, в розмірі 500000 грн. [11]

Господарський суд Чернівецької області у своєму рішенні від 19 вересня 2017 року в справі № 926/2420/17 зазначає, що статті 284 та 286 ГКУ не містять норми, що вказують на залежність орендної плати від вартості майна переданого в оренду. Тому, оскільки вартість об'єкта оренди не впливає на розмір орендної плати, сплата якої є основним обов'язком орендаря, відсутність детального опису умови договору про вартість об'єкта оренди не порушує права та інтереси сторін, тому що спірний договір було фактично укладено, сторонами підписано, та він виконувався протягом п'яти років [12].

Господарський суд Запорізької області у своєму рішенні від 07.07.10 року в справі № 15/194д/10 за позовом ОСОБА_1 до відповідача Приватного акціонерного товариства «Нова лінія» про визнання недійсним договору № ДГУ10-72 від 15.10.2009 року дійшов до висновку, що в разі узгодження сторонами вартості об'єкта в договорі не існує причин для визнання його недійсним. Позивач обґрунтовує свої вимоги тим, що в договорі відновна вартість об'єкту оренди з урахуванням індексації, що складає 565 883 грн. 92 коп., але відповідач не надав жодних документів, що підтверджують саме цю суму. У разі необхідності відповідач зобов'язувався надати позивачу копії правовстановлюючих документів, але по сьогодні безпідставно ігнорує неодноразові прохання з боку Позивача надати за-

значені документи. Оскільки Закон України «Про оренду державного та комунального майна» та Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 року № 629, яка визначає Методику оцінки вартості об'єкту оренди, не поширюють свою дію на дані відносини, то нічого не вказує на недодержання сторонами в момент вчинення правочину вимог статті 203 Цивільного кодексу України або інших підстав, за наявності яких спірний договір підлягав би визнанню недійсним [13].

Висновки. Оскільки вартість об'єкта оренди не впливає на розмір орендної плати, сплата якої є основним обов'язком орендаря, відсутність такої умови ніяким чином не впливає на орендні відносини, адже розмір орендної плати та вартість об'єкта ніяким чином не поставлені в залежність. Тому частину 1 статті 284 Господарського кодексу України пропонуємо викласти в такій редакції: «Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди; строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу».

Список використаної літератури:

1. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1798-12>.
2. Цивільний кодекс України: Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
4. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 N 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 Оцінка нерухомого майна». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 року № 1531. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 року № 629 «Про затвер-

- дження Методики оцінки вартості майна під час приватизації» від 12.10.2000 № 1554. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF>.
7. Наказ Міністерства промислової політики України «Щодо забезпечення обліку основних засобів та інших необоротних активів» від 11.09.2003 року № 381. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN7662.html.
 8. Рекомендації Міністерства доходів і зборів «Практика застосування норм Податкового кодексу України: останні зміни» від 01.07.13 року. URL: http://sfs.gov.ua/data/material/000/063/101833/Praktika_podatkovogo_kodeksu_dlya_MinDS.pdf.
 9. Наказ Державного комітету України по водному господарству «Про методичні рекомендації з питань, пов'язаних з орендою автомобіля» від 9 червня 2005 року № 165. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=02RVR1B5E6>.
 10. Постанова Верховного суду «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009 року № 9. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.
 11. Постанова Вищого господарського суду України від 12 липня 2011 року у справі № 6/124. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/16977905>.
 12. Рішення Господарського суду Запорізької області від 07.07.10 року у справі № 15/194д/10. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10609448>.
 13. Рішення Господарського суду Чернівецької області рішення від 19 вересня 2017 року в справі № 926/2420/17. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/69059502>.
 14. Касьянова Н.В., Солоха Д.В. та ін. Потенціал підприємства: формування та використання 2-е вид. К.: Центр учбової літератури, 2013. 248 с.
-

Киселёв М. Е., Затулко. Е. А. Стоимость объекта аренды как существенное условие договора аренды

В статье исследованы теоретические и практические аспекты использования в хозяйственных арендных отношениях такого существенного условия, как стоимость объекта аренды. Авторами проанализировано использование понятия восстановительной стоимости в различных нормативно-правовых актах. На основе судебной практики определено значение стоимости для хозяйственных отношений.

Ключевые слова: стоимость, восстановительная стоимость, арендные хозяйственные отношения, арендатор, арендная плата.

Kyselov M., Zatulko K. The cost of the object of lease as an essential condition of the lease

In the article the theoretical and practical aspects of the use in lease relations of such essential condition as the cost of the object of lease are investigated. Authors analyzed the use of the notion of restorative value in various legal acts. On the basis of judicial practice, the meaning of the value for economic relations is determined.

Key words: value, restorative value, economic rental relations, tenant, rent.