

Україні від 8 червня 2016 р. № 370 / Кабінет Міністрів України. *Офіційний вісник України*. 2016. № 47. Ст. 1706.

4. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

5. Рішення Одеського окружного адміністративного суду від 20.03.2018 р. у справі № 815/5279/17. База даних «Єдиний державний реєстр судових рішень». URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72855246> (дата звернення: 05.07.2020).

6. Податковий кодекс України: Закон України від 02.10.2010 р. № 2755-VI / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112 (Зі змінами).

7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356 (Зі змінами).

8. Про захист персональних даних: Закон України від 01.06.2010 р. № 2297-VI / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 34. ст. 481 (Зі змінами).

9. Про державну службу: Закон України від 10.12.2015р. № 889-VIII / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради*. 2016. № 4. Ст. 43. (Зі змінами).

10. Про інформацію: Закон України від 02.10.1992 р. № 2657-XII / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 48. Ст. 650 (Із змінами).

11. Кодекс адміністративного судочинства України: Кодекс України від 06.07.2005 р. № 2747-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35-36, № 37. Ст. 446 (Зі змінами).

ПАНАСЮК В. М.,

аспірант кафедри господарського права
(Донецький національний університет
імені Василя Стуса)

УДК 346

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2020.4.16>

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА

У статті проаналізовано питання укладання договору оренди військового майна на основі наукової літератури та загальних положень законодавства щодо оренди майна і відповідних положень законодавства стосовно оренди майна Збройних Сил України. Встановлено, що такі питання регулюються спеціальними нормами різного рівня нормативно-правових актів, серед яких Закони України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» та ін. Виявлено, що питання укладання договору оренди саме військового майна у теорії господарського права не досліджувалося.

З урахуванням загальних положень щодо укладання договорів виявлено та досліджено особливості укладання договорів оренди військового майна.

Опрацьовано процедуру укладання договору оренди військового майна та виокремлено кілька етапів, у яких, крім орендодавців і орендарів, неодноразово задіяні Міністерство оборони України та Фонд державного майна України. Проаналізовано кожний етап укладання договору оренди військового майна відповідно до законодавства, яке регулює спеціальний режим такого майна й організацію відповідної господарської діяльності у Збройних Силах України.



Звертається увага на особливості таких відносин щодо переліку військового майна, яке дозволено передавати в оренду; оцінки такого майна, що обтяжена різними узгодженнями; строків договорів оренди, які можуть змінюватися під час укладення цих договорів; порядку укладання таких договорів, який встановлено законодавством, тощо.

На основі аналізу практики укладання зазначених договорів виявлено, що така процедура займає близько 9 місяців, а встановлені правила стримують розвиток таких відносин і негативно впливають на ефективність використання військового майна, яке без шкоди бойовій і мобілізаційній готовності може бути передане в оренду.

Наголошується, що для ефективнішого використання майна Збройних Сил, здійснення ними дозволеної господарської діяльності з оренди майна доцільно спростити до мінімуму процедури укладення договорів оренди військового майна, підготовлено відповідні пропозиції з удосконалення укладення договорів оренди військового майна.

Запропоновано зміни і доповнення до Закону України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», Методик оцінки вартості військового майна; Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду.

Ключові слова: укладення, оренда, військове майно, договір.

Panasiuk V. M. Making the military property lease agreement

The article analyzes the issue of making the lease agreement of military property on the basis of scientific literature and general provisions of the legislation on property lease and the relevant provisions of the legislation on property lease of the Armed Forces of Ukraine. It was found that such issues are regulated by special norms of different levels of normative legal acts, including the laws of Ukraine “On Economic Activity in the Armed Forces of Ukraine”, “On the Legal Framework of Property in the Armed Forces of Ukraine” and others. It was found that the issue of making the lease agreement of military property was not fully researched in the theory of economic law.

The peculiarities of making military property leases have been identified and studied with taking into consideration the general provisions on making agreements.

The procedure of making the military property lease agreement has been worked out and several stages have been also identified, in which, in addition to the landlords and tenants, the Ministry of Defense of Ukraine and the State Property Fund of Ukraine have been repeatedly involved. Each stage of making the lease agreement of military property in accordance with the legislation governing the special regime of such property and the organization of relevant economic activities in the Armed Forces of Ukraine were analyzed. Attention was drawn to the peculiarities of such relations according to the list of military property that is allowed to lease; valuation of such property, which is encumbered by various agreements; terms of lease agreements, which may change while making these agreements; the procedure for concluding such agreements, which is established by law, etc.

Based on the analysis of the practice of making these agreements, it was found that such a procedure takes up to 9 months, and the established rules hinder the development of such relations and negatively affect on the efficiency of military property use, which without prejudice to combat and mobilization readiness can be leased.

It was emphasized that for more efficient use of the Armed Forces’s property, for carrying out their permitted economic activities for the lease of property, it should be simplified to a minimum procedure for concluding leases of military property; the relevant suggestion to improve the making of leases of military property have been also prepared.



The areas of legal grounds improvement of drafting the contract of military property lease, which will promote the simplification of such relations without causing harm to interests of subjects of Armed forces of Ukraine were offered.

Key words: *drafting, lease, military property, agreement.*

Вступ. Серед різних форм використання військового майна оренда займає одне із ключових місць. Розвиток таких відносин значною мірою залежить від умов і порядку укладання договорів оренди щодо зазначеного майна.

Військове майно може надаватися в оренду суб'єктам господарювання за умови дотримання певної процедури, чітко встановленої нормами чинного законодавства. Водночас на практиці при укладенні таких договорів виникає безліч складностей, що суттєво стримують ці відносини.

Правову основу укладення договору оренди військового майна становлять: Закони України «Про Збройні Сили України» [1], «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [2], «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3], Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» [4], «Про затвердження Методики визначення залишкової вартості майна Збройних Сил України та інших військових формувань» [5], «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» [6], накази Фонду державного майна України «Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності» [7] і «Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна» [8], накази Міністерства оборони України «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди рухомого військового майна» [9], «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках оренди нерухомого військового майна» [10], наказ Міністерства оборони України та Фонду державного майна України «Про затвердження Положення про порядок створення та діяльності комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду» [11].

На законодавчому рівні визначено порядок укладення договорів оренди військового майна, який включає в себе визначення майна, що може передаватися в оренду, оцінку його вартості, порядок проведення конкурсу на визначення найбільш вигідного учасника, погодження з органами військового управління, однак залишається низка питань, які потребують подальшого врегулювання чи узгодження.

У теорії загальні питання оренди відображені у працях Ю.О. Серебрякової [12], В.В. Вітряного [13; 14], І.В. Спасибо-Фатєєвої, Е.В. Козаченко, В.М. Стешенко [15], Є.Г. Бойченка [16] та ін. Водночас питання укладання оренди саме військового майна залишилося поза увагою вітчизняних науковців.

Наведене вказує на актуальність заявленої теми дослідження.

Постановка завдання. Метою цієї статті є обґрунтування напрямів удосконалення укладення договорів оренди військового майна.

Результати дослідження. За загальним визначенням, укладення договору – це спільний юридичний акт його учасників, погодження між ними умов договору, яке відбувається у два етапи: висловлення пропозиції однієї сторони укласти договір (оферта) і прийняття пропозиції другою стороною (акцепт) [17].

Розрізняють загальний і спеціальний порядки укладення договору. Відповідно до цього визначаються стадії укладення договору. Загальний порядок укладення договору проявляється у формуванні договору в порядку, передбаченому у ст. 641–646 ЦК України. Спеціальний порядок передбачає укладення договорів, які мають свої особливості, і залежить від способів укладення договору (аукціон, конкурс, біржовий спосіб) [18].



Наявність певних особливостей під час укладання договору оренди військового майна, серед яких обов'язковість конкурсу, обмежений режим використання такого майна тощо дають підстави стверджувати, що такі договори укладаються у спеціальному порядку.

Процедурі укладення договорів оренди як рухомого, так і нерухомого військового майна передуює включення його до відповідних переліків, які за поданням військових частин затверджуються у Міністерстві оборони України, після чого підлягають оприлюдненню шляхом розміщення відповідної інформації на офіційному веб-сайті Міністерства оборони України. Проте на практиці такі переліки на зазначеному сайті оприлюднюються нерегулярно, що ускладнює доступ суб'єктів господарювання до інформації про майно, яке здається в оренду. Про таке майно вони дізнаються від представників військових частин і звертаються до них із відповідними заявами щодо оренди.

У разі наявності відповідної заяви проводиться оцінка вартості військового майна. Така оцінка проводиться на підставі окремих Методик, затверджених відповідними Постановами Кабінету Міністрів України (постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 1998 р. № 759 – щодо рухомого майна та постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 – щодо нерухомого).

Оцінка здійснюється комісіями, до складу яких входять фахівці (уповноважені особи) Міноборони (органів військового управління) та Фонду державного майна (його регіональних відділень (представництв)). Після цього акти оцінки вартості майна, що передається в оренду, погоджуються з Фондом державного майна чи його регіональними відділеннями (представництвами) і затверджуються Міноборони.

Таким чином, процедура оцінки вартості майна підлягає подвійному контролю, який полягає у погодженні (затвердженні) актів оцінки складених за участі представників обох вищевказаних органів державної влади уповноважених ними ж на здійснення такої оцінки, що є мало виправданим.

Після проведення оцінки вартості військового майна Міноборони або уповноваженими ним органами військового управління чи безпосередньо військовими частинами проводиться конкурс. У свою чергу, процедура проведення конкурсів визначена відповідним Порядком, затвердженим спільним наказом Фонду державного майна України та Міністерства оборони України.

На обов'язковість проведення конкурсу зверталася увага Верховного Суду у постанові від 31 січня 2018 р. у справі № 926/1080/17. Відповідний договір оренди нерухомого військового майна був визнаний недійсним із мотивів не проведення конкурсу при його укладенні [19].

Згідно із зазначеним Порядком конкурс проводиться за наявності заяв про оренду від двох або більше учасників конкурсу, які надійшли протягом місяця після опублікування повідомлення про об'єкти (об'єкт), що пропонуються для передачі в оренду, у газеті «Відомості приватизації».

Для участі у конкурсі учасник подає на розгляд конкурсної комісії ряд матеріалів, до яких входять: заява про оренду, відомості про учасника конкурсу, належним чином оформлена довіреність, видана представнику юридичної особи, копії установчих документів, засвідчені в нотаріальному порядку (для юридичних осіб), відомості про фінансовий стан (платоспроможність) учасника конкурсу та техніко-економічне обґрунтування оренди (варіанти поліпшення орендованого майна).

Після цього проводиться засідання комісії та визначається переможець конкурсу. У ході своєї діяльності комісія має право звертатися за консультаціями до Фонду державного майна України та відповідних органів військового управління.

Аналізуючи цю стадію укладення договорів оренди військового майна, варто звернути увагу на те, що право комісії на звернення за консультаціями не обмежене в часі та кількості таких звернень, що створює передумови для гальмування укладання договорів оренди військового майна.



Надалі після проведення конкурсу, у п'ятиденний термін із дати затвердження його результатів, до Міноборони або до уповноваженого ним органу військового управління подається лист-клопотання про надання дозволу на передачу військового майна в оренду з відповідним переліком документів. Такий дозвіл для передачі рухомого і нерухомого майна надає Міноборони або уповноважений ним орган. Різниця полягає лише в тому, що у разі оренди нерухомого майна дозвіл надається за погодженням із Фондом державного майна чи його регіональними відділеннями, а у разі оренди рухомого таке погодження не потрібне.

У свою чергу, у Міноборони розглядають подані матеріали від п'ятнадцяти днів (якщо йдеться про рухоме майно) до місяця (якщо йдеться про нерухоме майно). Надання дозволу на передачу в оренду рухомого майна оформлюються відповідними наказами Міноборони або керівників уповноважених ним органів військового управління і надсилаються військовим частинам разом із висновками стосовно укладення договорів оренди. Такі висновки є обов'язковими для урахування під час підписання зазначених договорів. Якщо ж йдеться про нерухоме військове майно, то проект такого договору додатково погоджується з Фондом державного майна чи його регіональними відділеннями, після чого письмовий дозвіл на передачу цього майна в оренду та висновки, які також є обов'язковими для урахування, надсилаються військовим частинам.

Висновки Міноборони (уповноважених органів військового управління) можуть суперечити умовам конкурсу, що на практиці не впливає на їх обов'язковість. Так, правова позиція з цього питання Верховного Суду відображена у постанові від 08 травня 2018 р. у справі № 926/1733/16 про визнання договору укладеним. Суб'єкт господарювання, маючи намір орендувати військове нерухоме майно, подав необхідну заяву, переміг у конкурсі та запропонував укласти відповідний договір оренди строком на 10 років. У Головному Квартирно-експлуатаційному управлінні Збройних Сил України визнано за можливе укласти такий договір строком лише на 3 роки. Враховуючи висновки уповноваженого органу, сторони не дійшли згоди з усіх істотних умов договору – строку дії договору. Підприємець, не погоджуючись із такими рекомендаціями, подав до суду позов про визнання договору укладеним. За результати розгляду справи набрало законної сили судове рішення, яким позивачеві відмовлено у задоволенні його позовних вимог [20].

Відсутність згоди Міноборони є підставою для визнання договорів оренди недійсними, що підтверджується судовою практикою. Так, укладання договору оренди військового майна без згоди Міноборони (цього разу ще й без відома безпосереднього землекористувача) було предметом розгляду у постанові Верховного Суду від 22 травня 2018 р., справа № 908/1064/17 та від 22 березня 2018 р., справа № 5017/2972/2012, про визнання договорів оренди землі недійсними та повернення земельних ділянок. Так, у першому випадку селищна рада, в іншому – районна державна адміністрація без відома Міноборони та відповідних землекористувачів розпорядилися землями оборони, передавши їх в оренду суб'єктам господарювання. І в першому, і в другому випадках відповідні договори оренди військового нерухомого майна укладені без дотримання спеціальної процедури, вільного волевиявлення Міноборони та безпосередніх користувачів. Як наслідок, правочини визнано недійсними, а земельні ділянки повернуто позивачам [21; 22].

Отже, підводячи підсумок, можна відзначити, що порядок укладання договору у Збройних Силах України передбачає спочатку визначення переліків військового майна, яке без шкоди бойовій і мобілізаційній готовності може бути передано в оренду, і подання їх на затвердження Міністру оборони, далі оцінку військового майна й узгодження такої оцінки знову ж таки з Міністерством оборони України та Фондом державного майна України (якщо йдеться про нерухоме майно). Потім проведення конкурсу на визначення найбільш вигіднішого учасника, причому, як уже зазначалося вище, така процедура не обмежена у часі. Лише потім подання листа – клопотання про надання дозволу на передачу військового майна в оренду, з доданими до нього матеріалами. Такий лист, знову ж таки, розглядається Міністерством оборони України та Фондом державного майна України (у разі передачі в оренду нерухомого військового майна).



Наслідком такої громіздкої процедури укладення договору оренди військового майна є те, що в середньому процедура укладення таких договорів займає не менше восьми, дев'яти місяців. Це призводить до різного роду спроб уникнення складної та тривалої процедури укладення договору оренди та приховування договору оренди майна іншим правочином. Так, ряд суб'єктів господарювання у м. Чернівці, з метою приховування по суті договору оренди військового майна укладали попередні договори оренди. На підставі таких договорів одні отримували у користування військове майно, а інші – плату за це майно. Причому жодного із пунктів процедури укладення договорів оренди військового майна вони не дотримувалися, оскільки для попереднього договору оренди вони не обов'язкові. Наслідком стали судові рішення у справах № 926/2472/16, № 926/2474/16, № 926/2473/16, № 926/2476/16, № 926/2475/16 та ін., якими Господарський суд Чернівецької області визнав недійсними відповідні попередні договори оренди військового майна [23–27]. Важливо взяти до уваги те, що з юридичного погляду такі рішення є правильними й обґрунтованими, тоді як з економічної – такі рішення є причиною неминучих збитків як орендодавців, так і орендарів, неефективного використання військового майна.

Висновки. Підводячи загальний підсумок, слід відзначити, що проведений аналіз вказує на наявність у процедурі укладення договору оренди військового майна таких недоліків:

- часткового виконання норми про оприлюднення на офіційному веб-сайті Міністерства оборони України переліків військового майна, яке може передаватися в оренду;
- подвійного контролю оцінки вартості військового майна;
- наявності не обмеженого в часі та кількості права конкурсної комісії на звернення за консультаціями;
- громіздкої процедури, яка вимагає тривалого часу на укладення відповідних договорів, без гарантій, що будуть дотримані первинні умови договору.

За нинішніх умов для більш ефективного використання майна Збройних Сил і здійснення ними дозволеної господарської діяльності доцільно спростити до мінімуму процедуру укладення договорів оренди військового майна. Для цього пропонується:

- виключити таку умову укладання договору оренди, як погодження актів оцінки вартості майна, що передається в оренду з Міноборони та Фондом державного майна, для чого внести зміни до Методик оцінки вартості військового майна;
- виключити таку умову укладання договору оренди, як обов'язковість отримання дозволу на оренду від Міноборони та погодження документів із Фондом державного майна, для чого внести зміни до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду»;
- надати право керівникам суб'єктів господарювання Збройних Сил України самостійно приймати рішення про доцільність передачі того чи іншого майна в оренду, закріпивши його у Законі України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України».

Подальші дослідження договорів оренди військового майна доцільно присвятити виконанню таких договорів.

Список використаних джерел:

1. Про Збройні Сили України : Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 48. Ст. 410.
2. Про господарську діяльність у Збройних Силах України : Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 48. Ст. 408.
3. Про правовий режим майна у Збройних Силах України : Закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 48. Ст. 407.
4. Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду : Постанова Кабінету Міністрів України. *Офіційний вісник України*. 2000. № 20. Ст. 821.
5. Про затвердження Методики визначення залишкової вартості майна Збройних Сил України та інших військових формувань : Постанова Кабінету Міністрів України.



6. Про затвердження Переліку документів, які подаються орендодавцеві для укладення договору оренди майна, що належить до державної власності. Наказ Фонду державного майна України. *Офіційний вісник України*. 2013. № 20. Ст. 685.

7. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів : Постанова Кабінету Міністрів України.

8. Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна : Наказ Міністра оборони України та Голови Фонду державного майна України *Офіційний вісник України*. 2000. № 33. Ст. 1414.

9. Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди рухомого військового майна. Наказ Міністерства оборони України. *Офіційний вісник України*. 2012. № 85. С. 291. Ст. 3475.

10. Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках оренди нерухомого військового майна: Наказ Міністерства оборони України. *Офіційний вісник України*. 2015. № 49. С. 94. Ст. 1587.

11. Про затвердження Положення про порядок створення та діяльності комісії з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду: Наказ Міністерства оборони України та Фонду Державного майна України. *Офіційний вісник України*. 2001. № 41. С. 304. Ст. 1878.

12. Серебрякова Ю.О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 ; НАН України. Донецьк, 2008. 21 с.

13. Витрянский В.В. Договір оренди. Законодавство: документи і коментарі. *Право і закон*. 2001. 175 с.

14. Витрянский В.В. Договір оренди. *Закон*. 2000. № 11. 28 с.

15. Спасибо И.В., Козаренко Е.В., Стешенко В.Н. Научно-практический комментарий Закона Украины «Об аренде государственного имущества». 1997. 97 с.

16. Бойченко Е.Г. Правове регулювання господарської діяльності військових частин Збройних Сил України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04. Одеса, 2015. 241 с.

17. Азаров Д.С. Акуленко В.І., Александров Ю.В., Алікіна Н.В. та ін. Великий енциклопедичний юридичний словник / за ред. Ю.С. Шемчушенка. Київ : «Юридична думка», 2012. 1017 с.

18. Бородовський С.О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2005. 209 с.

19. Постанова Верховного Суду від 31.01.2018 р., судова справа № 926/1080/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72042334>.

20. Постанова Верховного Суду від 08.05.2018 р., судова справа № 926/1733/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74025200>.

21. Постанова Верховного Суду від 22.05.2018 р., судова справа № 908/1064/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74329974>.

22. Постанова Верховного Суду від 22.03.2018 р., судова справа № 5017/2972/2012. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73160777>.

23. Рішення Господарського суду Чернівецької області від 11.10.2016 р., судова справа № 926/2472/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61946210>.

24. Рішення Господарського суду Чернівецької області від 11.05.2016 р., судова справа № 926/2474/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61946147>.

25. Рішення Господарського суду Чернівецької області від 11.05.2016 р., судова справа № 926/2473/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61946146>.

26. Рішення Господарського суду Чернівецької області від 11.05.2016 р., судова справа № 926/2476/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61946149>.

27. Рішення Господарського суду Чернівецької області від 24.10.2016 р., судова справа № 926/2475/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62161783>.

