

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра міжнародного, цивільного та комерційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ПЕРЕДАЧА В ОРЕНДУ НЕРУХОМОГО ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА

студента 2 курсу, 6 м групи,
спеціальності 081 «Право»,
спеціалізації

«Цивільне право і процес» _____ Берната Василя Володимировича

Науковий керівник

д.ю.н., доц. _____ Мазаракі Наталія Анатоліївна

Гарант освітньої програми

д.ю.н., проф. _____ Примаць Володимир Дмитрович

Київ-2020

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ	
НЕРУХОМОГО ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА	6
1.1. Поняття нерухомого військового майна	6
1.2. Регулювання відносин з оренди нерухомого військового майна в законодавстві України.....	14
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ	
НЕРУХОМОГО ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА	22
2.1. Організація передачі в оренду нерухомого військового майна.	22
2.2. Укладання та виконання договорів оренди нерухомого військового майна	39
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	52

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Актуальність теми полягає у тому, що у перебігу трансформації процесів управління державним нерухомим майном, важливим етапом є впровадження особливих оновлених підходів до оренди нерухомого військового майна. З точки зору виконання Збройними Силами України завдань теперішнього часу актуальним є отримання додаткових джерел фінансування, що можливе за рахунок передачі в оренду нерухомого військового майна без заподіяння шкоди обороноздатності держави, бойовій та мобілізаційній готовності військ. Збройні Сили України як суб'єкти речового права та у яких в оперативному управлінні перебуває нерухоме військове майно, за сучасних умов продовжують брати активну участь в орендних відносинах. Специфіка інституту передачі нерухомого військового майна в оренду впливає з його призначення і може проявлятися в особливих умовах орендних відносин (наприклад, визначення умов дострокового повернення відповідного майна при певних обставинах), в обмеженні кола можливих орендарів, в умовах отримання відповідної дозвільної документації, тощо.

Також важливість проблематики дослідження пояснюється тим, що з прийняттям нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та нових підзаконних актів, спрямованих на забезпечення реалізації його положень, з'явилися певні чинники і передумови для початку процесу рекодифікації цивільного законодавства. До того ж передача в оренду нерухомого військового майна до теперішнього часу залишається урегульованою нормативно-правовими актами, які містять старі підходи та не відповідають новим тенденціям, які запроваджуються на ринку оренди державного майна. Тому вивчення правових аспектів досліджуваної проблеми є кроком до оновлення, систематизації вітчизняного законодавства у сфері оренди нерухомого військового майна та формування передумов для забезпечення стабільної, конкурентної спроможності Збройних Сил України на ринку оренди та розблокування процесу передачі в оренду нерухомого військового майна.

Окремі аспекти визначення правового статусу нерухомого військового майна та правового регулювання процесу передачі його в оренду досліджуються у працях Бойченка Е.Г. [40], Іванова С. О. [45], Ольховця В. П. [61], Панасюка В.М. [66], Романюка М. З. [69], Шешка С.Г. [73], Щербини В.С. [74], та ін. Однак, більш глибокого дослідження потребують питання, що стосуються особливостей правового регулювання передачі в оренду нерухомого військового майна.

Мета дослідження. Автор випускної кваліфікаційної роботи ставив за мету на основі практичної діяльності формувань Збройних Сил України та Міністерства оборони України, порівняльно-правового аналізу законодавства прийти до висновків теоретичного характеру та визначити особливості правового регулювання цивільних відносин, що виникають у зв'язку з передачею в оренду нерухомого військового майна, а також розробити рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства України у сфері правового регулювання передачі в оренду нерухомого військового майна.

Для досягнення поставленої мети потрібно виконати такі **завдання**:

- дати правову характеристику поняття нерухомого військового майна;
- визначити особливості регулювання відносин з оренди нерухомого військового майна в законодавстві України;
- дослідити правові аспекти організації передачі в оренду нерухомого військового майна;
- розглянути порядок укладання та виконання договорів оренди нерухомого військового майна.

Об'єктом дослідження є правовідносини щодо порядку передачі нерухомого військового майна в оренду.

Предметом дослідження в роботі є зміст та правові аспекти передачі нерухомого військового майна в оренду.

Методами дослідження стали діалектичний, порівняльно-правовий, історико-правовий, формально-логічний, системно-функціональний методи та інші методи.

При виконанні кваліфікаційної роботи був використаний порівняльно-правовий метод, який застосовувався з метою вивчення законодавства про передачу в оренду державного нерухомого майна та військового нерухомого майна Збройними Силами України, проводився їх правовий аналіз та порівняння. З допомогою історико-правового та діалектичного методів вдалося дослідити розвиток інституту оренди військового нерухомого майна.

Із застосуванням формально-логічного методу була опрацьована наукова література стосовно теми дослідження і аналізувалась практика Верховного Суду, інших судів України з проблем, пов'язаних з питання передачі в оренду військового нерухомого майна.

Наукова новизна дослідження полягає в комплексному дослідженні основних проблем правового регулювання передачі військового нерухомого майна в оренду, виявленні недоліків та розбіжностей законодавства щодо окресленої тематики і наведенні пропозицій з його удосконалення.

Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Правові аспекти передачі в оренду нерухомого військового майна», що опублікована у збірнику наукових статей «Цивільне та комерційне право : виклики сьогодення». К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2020. С. 56-62.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що їх зміст у багатьох аспектах доповнює наукові знання з розвитку та функціонування інституту оренди військового нерухомого майна. Зібраний матеріал і узагальнення можуть бути використані для підготовки узагальнюючих праць, при підготовці лекційних занять та спецкурсів у вищих навчальних закладах.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою і предметом дослідження та авторським підходом до розгляду обраної теми. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, двох розділів, які включають в себе чотири підрозділи, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 59 сторінок, із яких основна частина роботи займає 49 сторінок. Список використаних джерел складається з 74 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ НЕРУХОМОГО ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА

1.1. Поняття нерухомого військового майна

В аспекті з'ясування особливостей та специфіки нерухомого військового майна як об'єкта орендних правовідносин, необхідно передусім розкрити зміст поняття «нерухоме військове майно». З цією метою варто проаналізувати основні нормативно-правові акти та такі правові категорії як «нерухоме майно» та «військове майно».

До цього часу в українському законодавстві та серед наукових досліджень відсутнє узагальнююче визначення такого поняття як нерухоме військове майно, що породжує відповідні складнощі в тому числі і при регулюванні процедури передачі зазначеного майна в оренду відповідними суб'єктами.

Виходячи із аналізу напрацювань вироблених науковцями в цивілістичній науці, необхідно відмітити, що існує низка дискусій і різних поглядів відносно визначення самого поняття «нерухоме майно» (нерухомості) та кола об'єктів, які до нього відносяться.

В римському праві нерухомістю (*res immobiles*) визнавались речі, переміщення яких неможливе в принципі або неможливе без заподіяння істотної шкоди їх субстанції. До перших належать земельні ділянки. До других – речі, органічно пов'язані з землею, і будівлі, міцно прикріплені до землі (які мають фундамент) [37, с. 80].

З прийняттям в Україні в 2004 році нового Цивільного кодексу України відбулось закріплення поділу речей на рухомі та нерухомі. Відповідно до положень ст. 181 Цивільного кодексу України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні

та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [2].

Із введенням даної норми, законодавець фактично закріпив критерії віднесення речей, як об'єктів цивільних прав, до рухомих або нерухомих, тим самим визначив узагальнююче поняття «нерухома річ» (нерухоме майно, нерухомість).

Виходячи із змісту статті 181 Цивільного кодексу України можна стверджувати, що поняття нерухомої речі з нерухомим майном та нерухомістю ототожнюється та використовується як синоніми. Поряд з цим, в контексті статті 190 Цивільного кодексу України, під нерухомим майном слід розуміти сукупність речей (нерухомих речей), прав та обов'язків як окремого особливого об'єкта, що належить певному суб'єкту цивільних правовідносин [2]. В даному підході категорія «нерухоме майно» є більш широкою та включає в себе категорію «нерухома річ». Сукупність нерухомих речей складає нерухоме майно. В свою чергу «нерухомість» слід розглядати не більше як дублюючу до нерухомого майна категорію [71, с.97-98].

Таким чином, законодавець ототожнює такі поняття як «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість». Питання співвідношення та взаємозв'язок даних понять досліджувалось багатьма науковцями. Згідно з першою позицією «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість» є тотожними поняттями, а відповідно до другої – це окремі поняття, кожний з яких має свій власний зміст [71, с.98].

Поряд з даними поняттями в ст. 181 Цивільного кодексу України закріплено наступні види нерухомих речей, такі як: земельні ділянки; об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення (будівлі, споруди та інше); речі, на які режим нерухомої речі може бути поширений законом [2].

Необхідно відмітити, що останніми роками в науці цивільного права, набула поширення теорія про юридичний характер поняття «нерухоме майно». На думку дослідників, які притримуються даної теорії, нерухомістю визначається будь-яке

майно, міцно пов'язане з землею, а тільки те, право на яке пройшло державну реєстрацію [41].

Кучинський Ю.Д., в своїх дослідженнях зазначає, що нерухомістю в цивільному праві визначається не будь-яке майно, яке відповідає ознаці пов'язаності з землею, а лише те, яке володіючи такими ознаками, може бути об'єктом цивільних прав. На його погляд, нерухомим майном має розглядатись тільки те майно, на яке може бути встановлене право власності та інші права і для виникнення таких прав необхідна державна реєстрація [51, с. 92].

Протилежної точки зору дотримується Романюк М.З., який зазначає, що по-перше, якщо нерухоме майно підлягає державній реєстрації, то аналогічно і суперечливо водночас стверджувати, що нерухомість виникає з моменту реєстрації. Об'єктивні явища зумовлюють появу юридичної категорії. По-друге, концепція юридичного поняття нерухомості призводить до послаблення засад формальності обороту нерухомості. Тому більш правильним буде вважати, що державна реєстрація прав – не ознака, а наслідок віднесення майна до нерухомості [69, с. 12].

Отже, в наукових юридичних працях здебільшого простежується позиція, що поняття «нерухоме майно» є виключно поняттям цивілістичним і відноситься до речей як об'єктів цивільного права. Віднесення майна до рухомого або нерухомого має певну мету і значення, що впливає із самої природи речі [41].

Потрібно відмітити, що відносно визначення поняття «військове майно» як об'єкта цивільного права також існує певна полеміка в наукових колах.

Наукова дискусія точиться вже навколо дефініції військового майна, що міститься у ст. 1 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3]. Порівнюючи назву закону та законодавче визначення військового майна, Щербина В.С. звертає увагу на діаметрально протилежні висновки, які можна здійснити відносно правової природи військового майна: 1) з одного боку, законодавець ототожнює поняття майна у Збройних Силах України і військового майна; 2) з іншого, майно у Збройних Силах України включає, крім військового

майна, ще й інші види майна [74, с. 148]. Надалі автор, виходячи із аналізу положень закону в цілому, більш вірним вважає перший висновок.

Бойченко Е.Г., у своєму дослідженні звертає увагу на те, що визначення військового майна зустрічається в нормативно-правових актах дуже часто і в різних трактуваннях, які різняться між собою [40, с. 77-78].

В своєму дослідженні Бойченко Е.Г. запропонував власне поняття «військове майно», під яким автор розуміє, озброєння (зброя, що включає як засоби доставки, так і боєприпаси, системи їх запуску, наведення, управління та інші технічні засоби, якими оснащуються підрозділи, частини, кораблі, угруповання різних видів Збройних Сил України для поразки живої сили, техніки та інших об'єктів) та військова техніка (бойові та не бойові машини, обладнання, пристрої та інші технічні засоби, якими оснащуються Збройні Сили для бойового, технічного та тилового забезпечення військ, повсякденної діяльності та випробування озброєння). Під «майном Збройних Сил України», автор вважає за доцільне сприймати усі види військового майна, а також матеріальні та грошові засоби, закріплені у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку за військовими частинами, військовими закладами, військовими установами, органами військового управління Збройних Сил України на праві оперативного управління [40, с. 101-102].

Варті уваги аспекти дослідження правового режиму військового майна, які були проведені українськими дослідниками у галузі цивільного права.

Кисіль В.Й. наголошував на необхідності відмежування поняття «військове майно» від такої групи майна як «озброєння та військова техніка», що міститься, наприклад, у Законі України «Про оборону України» [4], а також в Указі Президента України № 1195/2001 від 06.12.2001 «Про заходи щодо дальшого зміцнення обороноздатності держави» [10]. У зв'язку з тим, зазначає Кисіль В.Й., що визначення майнового об'єкта як «озброєння та військова техніка» відображає його виключно військове призначення, це виявляється у виключенні його з майнового обороту. Інше ж майно, яке знаходиться у Збройних Силах України, за

своїми споживчими якостями може використовуватися як з військовою, так і з цивільною метою [47, с. 60].

Дослідник Баженов А.В., зазначає, що основним критерієм для віднесення тих чи інших матеріальних засобів до категорії військового майна в широкому сенсі цього поняття буде слугувати факт знаходження конкретного майна на балансі (в господарському віданні, оперативному управлінні) відповідної військової частини, організації, установи Збройних Сил України, інших військ, органів військових формувань, у яких передбачена військова служба [38].

Зі свого боку, Рябчук С.В., визначає теоретичний зміст військового майна в цілому та під даним поняттям розуміє певну складову майна держави (державна форма власності), що віднесено до сфери управління та розпорядження відповідної військової частини [70, с. 413-414]. При цьому, зазначає, що майно Збройних Сил України поділяється на дві основні категорії: рухоме та нерухоме. Автор, не наводить визначення нерухомого військового майна, а при визначенні змістовної характеристики військового майна, посилається лише на Закон України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3] та цитує даний нормативний документ.

Відповідно до положень Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України», до військового майна відноситься будинки, споруди, передавальні пристрої, всі види озброєння, бойова та інша техніка, боєприпаси, пально-мастильні матеріали, продовольство, технічне, аеродромне, шкіперське, речове, культурно-просвітницьке, медичне, ветеринарне, побутове, хімічне, інженерне майно, майно зв'язку тощо [3].

Доповнюючи розуміння змісту військового майна на законодавчому рівні, автор відзначає, що пропонований у згаданому нормативному акті перелік видів майна військових частин не є вичерпним. Рябчук С.В. наголошує на тому, що майно також може потрапити у розпорядження Збройних Сил України в результаті ведення військовими частинами господарської діяльності: здійснення певних операцій з метою отримання коштів для фінансування військових

частин, надання послуг і виконання робіт, відгодівлю тварин та вирощування рослин для власного споживання, тощо [70, с. 413-414].

Крім того, військові частини можуть отримати у своє розпорядження майно в якості благодійної допомоги. У таких випадках, з того моменту як майно потрапляє у військову частину та/або закріплюється за нею на підставі відповідного розпорядчого акту органу військового управління, таке майно набуває правового статусу військового.

Особливий статус військового майна полягає в тому, що воно закріплюється за військовими організаціями на праві оперативного управління [70, с. 413-414]. Аналізуючи зміст такого права, варто зазначити, що воно розкривається у законодавстві через ту саму тріаду правоздатності (володіння, користування, розпорядження), що відповідає змісту права власності. Але, як визначає Мельник О.В., між правом власності і правом оперативного управління є суттєві розбіжності [54, с. 123-124]: якщо власник володіє, користується та розпоряджається належним йому майном за власним розсудом (у межах, встановлених законом), то організація, що наділена правом оперативного управління, володіє, користується та розпоряджається закріпленим за нею майном не тільки у межах закону, але й у відповідності до цілей своєї діяльності, передбачених власником (тобто державою) при її створенні, та згідно із призначенням самого майна. Таким чином, право оперативного управління – залежне право, воно пов'язано із правом власності держави. Військова установа, що наділена таким правом, одночасно несе зобов'язання перед власником (державою), який її створив. Вона не тільки має право володіти, користуватися та розпоряджатися закріпленим за нею майном, але й повинна це робити згідно з цілями, покладеними на неї власником [54, с. 123-124].

Зокрема, Іванов С.О. вважає, що важливою логічною складовою правового режиму майна будь-якої організації виступає джерело, порядок формування, а також його склад [45, с. 117]. Автор зазначає, що майно, яке надходить до Збройних Сил України, в порядку здійснення державного оборонного замовлення або децентралізовано (шляхом укладання цивільно-правових угод військовими

частинами) набуває спеціального статусу військового майна з моменту закріплення його за військовою частиною, а точніше, з прийняттям органом військового управління відповідного рішення про закріплення [45, с. 118-119].

Правову основу визначення режиму військового майна в Україні складають закони України «Про Збройні Сили України» [8], «Про оборону України» [4], «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3], «Про державне оборонне замовлення» [9] та інші.

З аналізу вказаних нормативно-правових актів можна зазначити, що військове майно – це державне майно, що закріплене за військовими частинами, установами, організаціями. Центральний органи виконавчої влади – Міністерство оборони України здійснює відповідно до закону управління військовим майном, у тому числі закріплює військове майно за військовими частинами, установами, організаціями, приймають рішення щодо перерозподілу цього майна між військовими підрозділами у тому числі у їх формуванні (розформуванні) [39, с. 70].

Таким чином, виходячи із аналізу правової категорії «нерухоме майно», дефініцій «військове майно» можна прийти до висновку, що під нерухомим військовим майном варто розуміти певні матеріальні нерухомі речі, сукупність нерухомих речей, що перебувають у державній формі власності та передані у відання оборонного відомства, з подальшим їх закріпленням на праві оперативного управління за відповідними підрозділами Збройних Сил України.

Наразі у юридичній спільноті існує дискусія щодо відміни таких правових режимів як оперативне управління та господарське відання, та введення більш прогресивних конструкцій «безпосереднього» та «опосередкованого» володіння. Проте, вважаємо, що відмова від даних правових режимів і запровадження механізмів опосередкованого та безпосереднього володіння майном є недоречною і нами не підтримується, оскільки право господарського відання та право оперативного управління становлять основу правового режиму майна так званих «державних суб'єктів господарювання», що відіграє ключову роль в їх майновій

відокремленості та забезпечує правові підстави для участі в договірних правовідносинах.

До суб'єкта управління нерухомим військовим майном віднесено Міністерство оборони України, яке в силу своїх повноважень наділене правом його закріплювати (перерозподіляти) за військовими частинами, установами та організаціями Збройних Сил України. Тільки після надходження нерухомого майна до Збройних Сил України і закріплення його за військовою частиною, дане нерухоме майно набуває статусу нерухомого військового майна. Суб'єкти за якими закріплено нерухоме військове майно використовують його з обмеженими повноваженнями, тільки в рамках цільового та функціонального призначенням нерухомого військового майна.

З урахуванням проведеного розгляду поняття «нерухоме військове майно» слід відзначити, що в силу особливостей різних видів оренди, що виділяються у Цивільному кодексі України (глава 58) [2], предметом договору оренди нерухомого військового майна можуть бути лише окремі об'єкти речового права: будівлі, споруди (в тому числі технічні майданчики). [74, с. 148-153]. До того ж варто відмітити, що одночасно з правом найму будівлі, споруди чи їх частин орендарю надається право користування земельною ділянкою на якій знаходиться об'єкт оренди та право користування земельною ділянкою, яка прилягає до об'єкту оренди, у розмірі необхідному для досягнення мети оренди. Аналогічної правової позиції дотримується і Вищий господарський суд України в постанові по справі від 22.02.2017 № 914/830/16 [24].

Підсумовуючи підкреслимо, що на законодавчому рівні потрібно закріпити ґрунтовне визначення поняття «нерухоме військове майно». В свою чергу, потенційним орендарям, які мають бажання отримати в оренду нерухоме військове майно треба розуміти, що об'єктом оренди може виступати не будь-яке нерухоме військове майно, а лише те, нерухоме військове майно, яке не завдає шкоди обороноздатності держави, бойовій та мобілізаційній готовності військ.

1.2. Регулювання відносин з оренди нерухомого військового майна в законодавстві України

Впродовж останніх років в нашій країні спостерігається процес вдосконалення управління орендою державного майна, що призводить до необхідності запровадження відповідних зрушень та оновлення підходів регулювання оренди нерухомого військового майна.

Наразі в країні прийнятий новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [6], яким запроваджено кардинально інші підходи до регулювання оренди державного майна. Необхідно відмітити, що у залежності від використання певного майна у певних специфічних відносинах, галузях, виникають так звані галузеві особливості оренди державного майна. Проте, незалежно від галузей, в яких використовується державне майно, воно усе одно залишається державним і на нього поширюється дія Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [6].

Втім не дивлячись на такі суттєві зміни, які відбуваються в законодавчому регулюванні оренди державного майна, на даний час не вдосконалено та не приведено у відповідність нормативна база, що забезпечує процес передачі в оренду нерухомого військового майна.

Основні положенні, що залишаються регулювати сферу відносин передачі в оренду нерухомого військового майна, визначено у законах України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3], «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [7], у Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» від 11.05.2000 № 778 [12], в Наказі Міністерства оборони України «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна» від 02.02.2010 № 46 [21], тощо.

Характеризуючи інституційно-правові аспекти регулювання оренди нерухомого військового майна, варто звернути увагу на Закон України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3]. Даним законом визначено

специфіку статусу військового майна як об'єкту орендних відносин. Зокрема, згідно положень статті 3 даного закону військові частини можуть використовувати військове майно лише за його цільовим та функціональним призначенням. Звідси випливає, що військова частина не має права безпосередньо прийняти рішення щодо передачі нерухомого військового майна, яке закріплене за нею, без відповідного рішення Міністерства оборони України або уповноваженого ним відповідного органу військового управління.

Зазначене свідчить про те, що це є головним правовим аргументом, у зв'язку з яким, військова частина позбавлена можливості одноосібно приймати рішення щодо передачі нерухомого військового майна в оренду, у використанні якого немає нагальної необхідності при виконанні покладених на неї завдань.

Варто відмітити, що наведений вище нормативний акт не має в своєму складі положень, які безпосередньо надавали б можливість військовим частинам здійснювати передачу в оренду нерухомого майна. Наведена правова колізія була вирішена з прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» від 11.05.2000 № 778 [12].

Відповідно до пункту 4 наведеного нормативного документу, військові частини можуть передавати в оренду як рухоме, так і нерухоме майно. При цьому, для передачі в оренду нерухомого військового майна обов'язковою є процедура погодження з Фондом державного майна України. Водночас, військова частина не може самостійно прийняти рішення про передачу в оренду свого нерухомого майна. Прийняти відповідне рішення може лише Міністерство оборони України або відповідний орган, який уповноважений ним для управління відповідним військовим майном [12].

Водночас, п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» від 11.05.2000 № 778 конкретизує перелік нерухомого військового майна, яке може бути

передане в оренду [12]. Зокрема, п. 3 даної постанови, визначено, що головним критерієм для можливості передачі військового майна в оренду є вплив орендних відносин на мобілізаційну здатність Збройних Сил України. Передача нерухомого військового майна в оренду не повинна знижувати мобілізаційну готовність військ. Передача нерухомого військового майна не допускається, якщо вона впливає на зниження боєготовності військ.

Характеризуючи особливості формування переліку військового нерухомого майна, яке може передаватися оренду, варто звернути увагу на критичний аналіз правової бази, проведений Панасюком В.М. [66, с. 102-104]. На думку автора, об'єктом орендних відносин у Збройних Силах України є особливий вид речей (майна), військове майно, для якого законодавством встановлено особливий правовий режим використання [66, с. 102-104]. Не всяке нерухоме військове майно може стати об'єктом орендних відносин. Це залежить від потреб військ в тих чи інших видах нерухомості. Наприклад, оскільки Збройні Сили України відчують гостру нестачу житлових приміщень (житлових будинків, гуртожитків і т. д.), придатних для тимчасового і постійного проживання військовослужбовців і членів їх сімей, то вони в оренду не здаються. У строкове оплатне користування стороннім особам, як правило, передаються тільки порожні нежитлові приміщення, будівлі та споруди Міністерства оборони України, у Військово-Морських Силах, крім того, практикується здача в оренду морських гідротехнічних споруд – причалів, що відносяться до об'єктів нерухомості спеціального призначення [66, с. 102-104].

У зв'язку з окресленими проблемами, які були наявні в даній сфері та з метою вдосконалення роботи з передачі нерухомого військового майна в оренду, налагодження єдиного порядку та організації управління процесами передачі в оренду нерухомого військового майна в Міністерстві оборони України та Збройних Силах України, на виконання вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 11.05.2000 № 778 «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» [12], наказом Міністерства оборони України № 46

від 02.02.2010 було затверджено Інструкцію про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна [21].

У відповідності до наказу Міністерства оборони України «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна» від 02.02.2010 № 46, визначається процедура передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна квартирно-експлуатаційними відділами, квартирно-експлуатаційними частинами районів, військовими частинами, закладами, установами та організаціями Міністерства оборони України та Збройних Сил України, які утримуються за рахунок Державного бюджету України, обліковують на балансових рахунках нерухоме військове майно, зареєстровані як суб'єкти господарської діяльності у Збройних Силах України і мають дозвіл на здійснення виду господарської діяльності «Здавання в оренду власного нерухомого майна» та безпосередньо здійснюють цю діяльність (далі – орендодавці) [21].

Орендодавці здійснюють передачу нерухомого військового майна в оренду юридичним і фізичним особам виключно на конкурсній основі відповідно до вимог чинного законодавства України.

Дозвіл орендодавцям на передачу в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна надається Головним квартирно-експлуатаційним управлінням Збройних Сил України, як органом військового управління, на підставі довіреності, виданої Міністерством оборони України начальнику Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України [21].

І лише після отримання зазначеного дозволу на передачу нерухомого військового майна в оренду та укладання договору оренди орендодавці отримують правові підстави для підписання договору оренди.

Отже, окреслені тонкощі передачі нерухомого військового майна в оренду в котрий раз засвідчують, що до відання Міністерства оборони України передано різноманітне державне майно, яке закріплюється за військовими частинами, закладами, установами та організаціями Збройних Сил України. Проте, нерухоме

військове майно, яке закріплене за військовими частинами, може передаватись в оренду при дотриманні певних обмежень.

Оренда нерухомого військового майна передбачає певну специфіку, що впливає з його призначення і може проявлятися в особливих умовах оренди (наприклад щодо умов дострокового повернення майна при певних обставинах), в обмеженні кола можливих орендарів, в умовах отримання згоди на отримання в оренду об'єкта нерухомого майна військової частини, тощо.

Також правовідносини, які складаються в сфері оренди нерухомого військового майна передбачають режим специфічного правового регулювання, що виражається у встановленні державою особливого порядку укладення договорів оренди військового майна і особливого контролю виконання орендарем договірних зобов'язань [61, с. 103-105]. Цей порядок враховує специфіку режиму правового використання нерухомого військового майна та врегульовано тими ж видами законодавства: цивільним, земельним, водним, повітряним, лісовим, природоохоронним, в сфері оборони і безпеки [66, с. 99-101].

Держава передала відповідне майно військовим частинам для виконання завдань захисту держави від збройного нападу ззовні. За таких умов військові частини не можуть розпоряджатися військовим майном без згоди органу військового управління, що спрямовано на уникнення підризу бойової та мобілізаційної готовності військ до відбиття збройних зазіхань на суверенітет і територіальну цілісність України [74, с. 148-153]. З метою недопущення такої ситуації державою встановлено особливий порядок передачі в оренду нерухомого військового майна, що характеризується: встановленням пріоритету інтересів оборони над економічними інтересами при вирішенні питання про можливість оренди нерухомого військового майна; чітко вираженою етапністю процесу передачі військового майна в оренду (виявлення тимчасово невикористаного майна, визначення можливості диверсифікації орендних відносин і господарсько-правового адміністрування договорів оренди, передачі нерухомо військового майна орендарю); розмежуванням компетенції державних органів і посадових осіб на кожному із зазначених етапів; наділенням органів військового керівництва

правом здійснювати контроль виконання договорів оренди орендарями [73, с. 142-143].

В свою чергу, необхідно відмітити, що відповідно до положень нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] визначено основні організаційно-правові засади щодо передачі прав на користування орендованим державним (в тому числі військовим) майном. Основне завдання, яке вирішується даним нормативним актом – це формування загального правового базису щодо організації процесу оренди майна, яке перебуває у державній власності. Тобто, положення даного закону є превалюючим для інших нормативних актів, які регулюють орендні відносини у Збройних Силах України [6]. Відмітимо, що наведений нормативний документ містить посилання на Закон України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [7]. Даним нормативним актом визначено, яке рухоме та нерухоме майно може бути передане військовими частинами в оренду під час здійснення своєї господарської діяльності.

Для деталізації положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» була прийнята Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483, якою затверджено новий Порядок передачі в оренду державного та комунального майна [14].

Даними нормативними актами запроваджуються два нових Переліки державного та комунального майна для передачі в оренду. Усе майно, що в майбутньому планується до передачі в оренду, має бути проінвентаризоване та занесене у єдиний публічний реєстр. У даному реєстрі все майно буде розподілено на два типи. Так званий «Перелік першого типу» – це майно, яке має здаватись в оренду лише на ринкових умовах через прозорі аукціони. Більша частина такого майна матиме вільне цільове призначення, а отже буде цікаве для оренди малому, середньому, та і великому бізнесу. «Перелік другого типу» – це майно, яке в окремих випадках буде передаватися без проведення аукціону та конкурсних процедур. Всі такі винятки перелічені в статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». До них зокрема віднесли

бюджетні організації, органи державної влади та місцевого самоврядування, музеї, заклади освіти тощо [64].

Проте слід відмітити, що самі об'єкти оренди, умови пільгових договорів та причини, чому саме таке майно має право бути надане у пільгове користування, будуть публічними та зведеними в одному реєстрі.

Важливо те, що новий Закон мінімізує кількість випадків, коли установа може надавати майно в пільгову оренду тим, хто може і має платити за неї ринкову ціну [64].

Необхідно відмітити, що до зазначених Переліків майна в першу чергу повинно увійти все майно, яке наданий час перебуває в оренді. Отже, якщо у орендодавця було майно для передачі в оренду до 1 лютого 2020 року, то воно автоматично входить у Перелік першого типу.

В Законі України «Про оренду державного та комунального майна» запроваджено і механізми контролю, зокрема передбачено обов'язок оприлюднення чинних договорів. Для виконання даного обов'язку законодавець надав орендодавцям час встановивши 24 місяці з дня введення в дію закону.

До 1 жовтня 2020 року переліки першого та другого типів, в які поступово включатимуться об'єкти оренди, мають оприлюднюватися на веб-сайті орендодавців [6].

Вся процедура передачі державного майна оренду буде здійснюватись за допомогою електронної торгової системи. З 1 жовтня всі зазначені Переліки мають бути опубліковані в електронній системі Прозорро.Продажі, де і відбуватимуться всі аукціони з надання прав оренди державним та комунальним майном. У системі вже передбачено створення оголошення на передачу майна в оренду, проведення аукціонів, підписання та публікацію протоколів, договорів оренди для орендодавців як державного майна [64].

Таким чином, з даних законодавчих нововведень вбачається, що процедура передачі державного майна зазнала суттєвих змін і процес її трансформації, ще триває. Однак, також можна констатувати, той факт, що не розпочата процедура

приведення військового законодавства, яке регулює процедуру передачі в оренду нерухомого військового майна в оренду.

Дані процеси можуть мати негативні наслідки як для Міністерства оборони України, так і для держави в цілому, оскільки грошові кошти, які отримувались від передачі в оренду нерухомого військового майна зараховуються до кошторису Міністерства оборони України і витрачаються на Збройні Сили України.

З урахуванням тих процесів, що відбуваються у нас в державі, зокрема, нестійку економіку, дефіцит бюджету, війну на Сході країни, то державі вкрай не вигідно щоб Збройні Сили України втрачали додаткові знаходження від оренди нерухомого військового майна. Тому вважаємо, що на даному трансформаційному етапі орендних відносин вкрай важливо термінове приведення законодавства, що регулює оренду нерухомого військового майна у відповідність до положень нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] і Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 [14], якою затверджено новий Порядок передачі в оренду державного та комунального майна.

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ НЕРУХОМОГО ВІЙСЬКОВОГО МАЙНА

2.1. Організація передачі в оренду нерухомого військового майна

Базові положення та вимоги, які регулюють сферу відносин по передачі нерухомого військового майна в оренду, нині містяться у законах України «Про оренду державного та комунального майна» [6], «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» [3], «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» [7], у Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» від 11.05.2000 № 778 [12], та в Наказі Міністерства оборони України «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна» від 02.02.2010 № 46 [21], тощо.

Відповідно до ст. 7 Закону України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» передача військового майна в оренду юридичним і фізичним особам здійснюється виключно на конкурсній основі з урахуванням необхідності підтримання на належному рівні бойової та мобілізаційної готовності [7].

Наказом Міністерства оборони України від 02.02.2010 № 46 було затверджено «Інструкцію про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна». Положення даної інструкції мають доповнюючий та розширюючий характер по відношенню до постанови Кабінету Міністрів України від 11.05.2000 № 778 «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» (зі змінами) [12].

Згідно з положеннями Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна, передача в оренду нерухомого військового майна повинна відбуватись у такі етапи:

- включення відповідного нерухомого військового майна як потенційного об'єкту до переліку;
- звернення потенційного орендаря з заявою про намір отримання в оренду нерухомого військового майна або ініціатива орендодавця відносно передачі відповідного нерухомого військового майна в оренду;
- отримання висновку від Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України щодо можливості передачі відповідного нерухомого військового майна в оренду;
- проведення незалежної оцінки потенційного об'єкта оренди та погодження з Фондом державного майна України затвердженого орендодавцем акту оцінки;
- погодження з Фондом державного майна України стартової орендної плати за перший (базовий) місяць оренди;
- опублікування оголошення в друкованому виданні про проведення конкурсу на право укладання договору оренди;
- проведення конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого військового майна;
- передання пакету документів разом із протоколом конкурсу та їх розгляд Головним квартирно-експлуатаційним управлінням Збройних Сил України;
- отримання дозволу від Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України на укладання договору оренди та передачу нерухомого військового майна;
- укладання з переможцем договору оренди та передача нерухомого військового майна.

Тобто, в Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна визначаються основні

обов'язкові критерії, які мають бути виконані у процесі організації передачі нерухомого військового майна в оренду.

Основою початку процесу передачі нерухомого військового майна в оренду є затверджений Міністром оборони України відповідний Перелік (Додатковий перелік) нерухомого військового майна, яке без заподіяння шкоди обороноздатності держави, бойовій та мобілізаційній готовності військ пропонується до передачі в оренду уповноваженими органами військового управління в Міністерстві оборони України та Збройних Силах України.

Особливості та вимоги до формування таких переліків закріплені та зводяться до того, що головною умовою віднесення відповідного майна до переліку є виконання умови щодо відсутності потенційної шкоди для військової обороноздатності країни, мобілізаційного статусу готовності військ.

Відповідно до розділу 2 Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна, військові частини (установи, організації) які виступатимуть орендодавцями і є балансоутримувачами відповідних об'єктів нерухомого військового майна, формують проєкти Переліків такого нерухомого майна та подають їх до територіальних квартирно-експлуатаційних управлінь, інших органів військового управління Міністерства оборони України і Генерального штабу Збройних Сил України, з обов'язковим погодженням з командирами військових частин, яким це майно передано їм в експлуатацію [21].

Територіальні квартирно-експлуатаційні управління, інші органи військового управління Міністерства оборони України і Генерального штабу Збройних Сил України протягом десяти днів збирають та розглядають проєкти Переліків, поданих військовими частинами (установами, організаціями), а після затвердження спрямовують зведені проєкти Переліків до Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України для складання проєкту Переліку для затвердження Міністром оборони України [21].

Остаточна версія проєкту Переліку нерухомого військового майна розробляється у трьох примірниках на основі пропозицій Територіального

квартирно-експлуатаційного управління або ж за окремою вказівкою керівництва Міністерства оборони України, інших органів військового управління Міністерства оборони України і Генерального штабу Збройних Сил України та надсилається для погодження до Департаменту фінансів Міністерства оборони України, Департаменту аудиту Міністерства оборони України і Генерального штабу Збройних Сил України.

Структурні підрозділи Міністерства оборони України та Генерального штабу Збройних Сил України, які отримали проекти Переліку на ознайомлення, розглядають його протягом десяти днів та повідомляють про результати Головному квартирно-експлуатаційному управлінню Збройних Сил України. У разі відсутності зауважень проєкт переліку затверджується та скріплюється печаткою у встановленому порядку керівником відповідного структурного підрозділу або особою, яка тимчасово його замінює відповідно до письмового розпорядження.

Після погодження відповідними структурними підрозділами Міністерства оборони України і Генерального штабу Збройних Сил України проєкт Переліку у трьох примірниках подається на погодження начальнику Генерального штабу Збройних Сил України. В разі погодження начальником Генерального штабу Збройних Сил України, Головним квартирно-експлуатаційним управлінням Збройних Сил України через заступника Міністра оборони України (за відповідним функціональним розподілом повноважень) даний Перелік подається на затвердження Міністром оборони України.

Затверджений Перелік Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України доводить до Територіальних квартирно-експлуатаційних управлінь та інших органів військового управління Міністерства оборони України і Генерального штабу Збройних Сил України для використання в роботі під час здійснення процедури передачі нерухомого військового майна в оренду [21].

Розглядаючи процедуру формування переліку нерухомого військового майна, яке може передаватися в оренду, варто наголосити на декларативному характері даних переліків. Орендодавці (Балансоутримувачі) не зобов'язані

здійснювати обов'язкову передачу нерухомого військового майна у користування на умовах оренди, лише з причини, що це майно включено до затвердженого Міністерством оборони України Переліку.

Аналогічної правової позиції дотримується і Вищий господарський суд України у постанові по справі № 914/1833/16 від 14.12.2016 [25]. Відповідно до суті даної справи ПрАТ «Київстар» звернулося до суду Львівської облаті з позоом до Квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова та Головного квартино-експлуатаційного управління Збройних Сил України про зобов'язання Квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова оголосити конкурс на право укладення договору оренди нерухомого військового майна - нежитлового приміщення адміністративної будівлі. Позивач мотивувався тим, що конкурс для передачу в оренду відповідного військового майна має бути оголошено, оскільки це майно включено до затвердженого переліку [25].

Однак, Вищий господарський суд України став на сторону Квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова вказавши: «колегія суддів касаційної інстанції погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій, що затвердження Узагальненого переліку нерухомого військового майна, яке може передаватися в оренду уповноваженими органами військового управління, є лише декларацією про те, що таке майно потенційно може передаватися в оренду, оскільки рішення про можливість передачі конкретного майна в оренду приймає Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України шляхом надання відповідних висновків».

Наступним етапом в процедурі передачі нерухомого військового майна в оренду є звернення потенційного орендаря з заявою про намір отримання в оренду нерухомого військового майна або ініціатива орендодавця відносно передачі відповідного нерухомого військового майна в оренду. Отже, за наявності надходження до орендодавця відповідної заяви від потенційного орендаря, який виявив бажання отримати в оренду привабливий для нього об'єкт нерухомого військового майна або ж за власної ініціативи орендодавця передати конкретне

нерухоме військове майно в оренду можливий початок запуску процедури передачі конкретного нерухомого військового майна в оренду.

Після виконання зазначено стартує наступний етап передачі нерухомого військового майна в оренду, який полягає в тому, що орендодавець звертається з відповідними запитами до Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України щодо отримання висновків відносно передачі відповідного нерухомого військового майна в оренду та умов проведення конкурсу на право укладання договору оренди відповідного об'єкта нерухомого військового майна.

Проте, необхідно відзначити, що зазначені дії на даному етапі, так і всі наступні етапи передачі в оренду, можуть здійснюватись орендодавцями тільки за умови знаходження об'єкту нерухомого військового майна, яке пропонується до передачі в оренду, у відповідному Переліку.

Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України протягом п'ятнадцяти днів готує висновки щодо отриманих запитів від орендодавців, в яких зазначає можливість передачі в оренду відповідного нерухомого військового майна, а також зазначає умови проведення конкурсів на право укладання договорів оренди. У своєму висновку Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України може передбачити додаткові умови, які повинні бути включені до умов проведення конкурсів на право укладання договору оренди передбачених Спільним наказом Фонду державного майна та Міноборони України від 26.07.2000 № 1549/241 «Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладання договорів оренди військового майна» [18].

Після отримання орендодавцем позитивних висновків від Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України, орендодавець розпочинає етап проведення незалежної оцінки об'єкту нерухомого військового майна, яке планується до передачі в оренду.

Згідно положень Наказу Міністерства оборони України від 06.04.2015 № 156 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках оренди нерухомого військового майна» проведення оцінки

нерухомого військового майна, яке планується до передачі в оренду може бути здійснено тільки суб'єктом оціночної діяльності, який переміг у відповідному конкурсі [22].

Відповідно до розділу 3 Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна оцінка об'єктів нерухомого військового майна передуює та проводиться перед конкурсами на право укладення договорів оренди нерухомого військового майна з ініціативи орендодавця або на підставі заяв (засобів правового захисту) від фізичних або юридичних осіб, зацікавлених в укладанні договорів оренди нерухомості військового майна до оголошення про конкурс на укладання відповідного договору оренди нерухомого військового майна [21].

Звіт про оцінку певного об'єкта діє протягом шести місяців з дати її проведення, якщо інше не зазначено у звіті про оцінку нерухомого військового майна.

Важливим є те, що період між датою оцінки об'єкта оренди та датою набрання чинності договору оренди не повинен перевищувати шість місяців [21].

Процедура оцінювання вартості нерухомого військового майна закріпленого за військовими частини (установами, організаціями) здійснюється відповідними комісіями, які створюються відповідно до наказу Міністерства оборони України та Фонду державного майна України від 17.09.2001 № 333/1697 «Про затвердження Положенням про порядок створення та діяльності комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду» [19].

Даний наказ передбачає обов'язковість погодження затвердженого акту оцінки об'єкту нерухомого військового майна, яке планується до передачі в оренду, з Фондом державного майна України чи його регіональними відділеннями.

Після успішного проходження етапу оцінки об'єкта нерухомого військового майна, яке планується до передачі в оренду, наступним кроком орендодавця є погодження з Фондом державного майна України чи його регіональними

відділеннями розрахунку стартового розміру орендної плати за перший (базовий) місяць оренди.

В даному розрахунку обов'язково повинно вказуватись мета оренди, відповідно до якої визначається процентна ставка, яка є вже визначеною в Методиці розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 [13].

Після затвердження такого розрахунку, орендодавець здійснює наступний етап процедури передачі нерухомого військового майна в оренду, який полягає в опублікуванні оголошення про конкурс на право оренди нерухомого військового майна, якщо площею 100 кв. м і більше або розташованого в центрі міста у газеті «Відомості приватизації» та, якщо це доцільно, за рішенням орендодавця в інших виданнях. Оголошення щодо інших об'єктів можуть друкуватися у газеті "Відомості приватизації" та/або в республіканських Автономної Республіки Крим, обласних, міських у містах Київ та Севастополь виданнях за місцем розташування об'єктів оренди [21].

Після розміщення оголошення про проведення конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого військового майна у відповідних засобах масової інформації, орендодавець переходить до проведення відповідного конкурсу. Даний конкурс повинен відбудуся відповідно до вимог Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна через двадцять календарних днів в разі надходження заяв про оренду від двох або більше учасників конкурсу [21].

Однак, необхідно звернути увагу на наявність правової колізії в регулюванні питання строку проведення конкурсу, оскільки положеннями Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна, затвердженого спільним наказом Фонду державного майна та Міноборони України від 26.07.2000 № 1549/241 визначено, що 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), які пропонуються для передачі в оренду, у газеті «Відомості

приватизації» [18]. З урахуванням вказаного, потенційним орендарям треба уважно відстежувати умови конкурсу, які орендодавець зазначав в оголошенні про проведення такого конкурсу та звертати увагу на строки подачі документів.

Важливим в проведенні конкурсу є подача учасниками конкурсних пропозицій із обов'язковим зазначенням розміру орендної плати за перший (базовий) місяць, яка повинна бути не нижчою за стартову орендну плату. Зазначені пропозиції відкриваються конкурсною комісією тільки на засіданні і відповідно учасники дізнаються про пропозиції конкурентів безпосередньо на самому конкурсі, тому відповідно кожен учасник вже позбавлений права збільшити свою оренду плату за перший місяць оренди.

Слід звернути увагу, що наявність мінімум двох учасників є обов'язковим для проведення конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого військового майна. В разі подачі заяви тільки від одного учасника конкурс не проводиться і відповідно проведена процедура передачі в оренду нерухомого військового майна втрачає свою актуальність [18].

Тому часто потенційні орендарі постійно шукають собі умовного конкурента на такому конкурсі.

При цьому, відмічаємо, що жодним нормативним документом не передбачено заборони участі в конкурсі пов'язаних осіб (фізичні особи підприємці, які мають родинні відносини; юридичні особи, засновниками, керівниками, яких можуть бути одні і ті самі особи).

За результатами проведення конкурсу складається протокол із зазначенням в нього всієї інформації, що стосується об'єкта оренди, учасників конкурсу, конкурсних пропозицій та результатів. Протокол обов'язково повинен бути підписаний всіма присутніми, головою та членами комісії.

Важливо зазначити, що комісія вважається легітимною, якщо на засіданні були присутні 2/3 її складу.

Всі спори, які виникли за результатами проведення конкурсу вирішуються в судовому порядку [18].

Дане право на судовий захист порушених прав та інтересів при проведенні конкурсів на право укладання договору оренди нерухомого військового майна використовують як потенційні орендарі, так і орган уповноважений на управління військовим майном у випадку недотримання процедури проведення конкурсу.

Для прикладу наводимо наступні судові справи, які перебували в провадженні господарських судів, щодо порушення умов проведення конкурсів на право укладання договорів оренди нерухомого військового майна.

Так, Вищий господарський суд України 12.05.2011 розглянув справу № 2/101, суть спору якої полягала в тому, що Заступник військового прокурора Ужгородського гарнізону в інтересах держави в особі Міністерства оборони України та Квартиро-експлуатаційного відділу м. Мукачеве звернувся з позовом до Військової частини А3942 про скасування результатів конкурсу та рішення конкурсної комісії військової частини А3942, зазначених в протоколі № 4 засідання конкурсної комісії про визначення переможця конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого військового майна військової частини А3942 (військове містечко № 31), затвердженого 26.03.2010 р. командиром військової частини А3942, посилаючись на те, що результати проведеного конкурсу та рішення конкурсної комісії військової частини А3942, зазначені в протоколі № 4 засідання конкурсної комісії про визначення переможця конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого військового майна військової частини А3942 (військове містечко № 31), затвердженого 26.03.2010 командиром військової частини А3942, є неправомочними [26].

В своїй постанові Вищий господарський суд України погодився з висновками апеляційної інстанції, що в порушення вимог ст. 7 Закону України «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», п. 6 Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду, п 1.3 Положення про порядок створення та діяльності комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду, п. 2.1 Порядку та умов проведення конкурсів на право укладання договорів оренди військового майна до складу комісії, створеної наказом

командира військової частини А3942 № 93 від 13.11.2009 року, не було включено фахівців Фонду державного майна України або його регіонального відділення, представника квартиро-експлуатаційної частини, представника органу місцевого самоврядування. У зв'язку з чим господарський суд апеляційної інстанції правомірно задовольнив позовні вимоги та скасував результати конкурсу та рішення конкурсної комісії про визначення переможця конкурсу на право укладення договору оренди нерухомого військового майна військової частини А3942 (військове містечко № 31), оформлене протоколом № 4 і затверджене 26.03.2010 року командиром військової частини А3942 [26].

По іншій судовій справі № 910/23194/14 Вищий господарський суд України розглядав спір, згідно якого Концерн «Військторгсервіс» звернувся до суду з позовом до Центру забезпечення службової діяльності Міністерства оборони та Генерального штабу Збройних Сил України про визнання незаконним та скасування рішення конкурсної комісії Центру забезпечення службової діяльності Міністерства оборони та Генерального штабу Збройних Сил України про визначення Фізичної особи - підприємця Лавренюк О.Г. переможцем конкурсу на право укладення договору оренди нерухомого військового майна - нежитлових приміщень площею 133,0 кв. м. будівлі № 9 магазину та чайної інв. № 10310008 військового містечка № 64, розташованих за адресою: м. Київ, пр-т Повітрофлотський, 6, оформленого протоколом № 11 засідання комісії з проведення конкурсів від 16.10.2014. В обґрунтування позовних вимог позивач посилався на порушення порядку та умов проведення конкурсу на право укладання договорів оренди нерухомого військового майна, внаслідок чого вищевказане спірне рішення конкурсної комісії Центру забезпечення службової діяльності Міністерства оборони та Генерального штабу Збройних Сил України не відповідає приписам законодавства, отже підлягає визнанню недійсним та скасуванню в судовому порядку [27].

Вищий господарський суд України у постанові від 28.10.2015 по справі № 910/23194/14 погодився з висновками суду першої інстанції та вказав: «При цьому судом першої інстанції вірно зауважено, що в основі конкурсу як особливої

правової конструкції лежить ідея змагання, яке направлене на досягнення результату, притому оптимального. Ця конструкція в вигляді загального правила складається із послідовних здійснюваних організатором та учасниками операцій, які в сукупності складають конкурс. Відповідно переможцем визнається той, хто запропонував найкращі результати по відношенню до пропозицій інших учасників, зокрема, стосовно розміру орендної плати. Отже, конкурс має своєю ціллю визначити переможця, а визначення переможця конкурсу без дотримання відповідної конкурсної процедури спотворює саму ідею проведення конкурсу. Враховуючи зазначене вище правомірним є висновок місцевого господарського суду про невідповідність оспорюваного рішення конкурсної комісії, оформленого протоколом № 11 від 16.10.2014 приписам чинного законодавства.» [27].

Таким чином, дотримання вимог Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна та інших нормативних актів при проведенні конкурсу є важливим та необхідним для уникнення в подальшому судових спорів.

Наступним етапом передачі нерухомого військового майна після затвердження протоколу конкурсу на право укладання договору оренди нерухомого військового майна йде передання документів та їх розгляд Головним квартирно-експлуатаційним управлінням Збройних Сил України.

В рамках даного етапу орендодавці в п'яти денний термін готують п'ять проектів договорів оренди відповідно до Основних вимог до договору оренди нерухомого військового майна та разом із іншими матеріалами, які визначені в розділі 5 Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна, передають до Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України з метою отримання дозволу на укладання відповідного договору оренди та передачу нерухомого військового майна в оренду [21].

Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України після отримання зазначених документів в порядку визначеним Інструкцією про

організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна протягом місяця опрацьовують їх.

З обов'язковістю дотримання положень пунктів 12 та 13 Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 11.05.2000 № 778, Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України з метою отримання погодження на надання дозволу, надсилає пакет документів до Фонду державного майна України чи його регіональних відділень [12].

За результатами отриманих висновків від Фонду державного майна України чи його регіональних відділень, Головне квартирно-експлуатаційне управління Збройних Сил України надає дозвіл (відмову) на передачу нерухомого військового майна та укладання відповідного договору оренди.

Зазначений дозвіл (відмова) підписуються відповідною посадовою особою Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил Українина підставі довіреності від Міністерства оборони України [21].

За умови отримання дозволу на передачу нерухомого військового майна та укладання відповідного договору оренди, орендодавець набуває правових підстав перейти до заключного етапу передачі нерухомого військового майна в оренду, а саме до безпосереднього укладання договору оренди.

З проаналізованої процедури передачі в оренду нерухомого військового майна вбачається, що вона складається із значної кількості етапів, які потребують немало часу для їх проходження. Окрім вказаного, необхідно відзначити, що процедура є непростотою для суб'єктів господарювання, які виявляють бажання отримати в оренду нерухоме військове майно, оскільки кожен етап потребує погодження та отримання відповідних дозволів від різних суб'єктів, які задіяні в процедурі передачі нерухомого військового майна в оренду. Відмічаємо, що прослідковується залежність результатів процедури передачі в оренду нерухомого військового майна від суб'єктивної думки певних посадових осіб, що підкреслює відсутність чітких критеріїв процедури та її прозорості.

Вважаємо, що нормативно-правові документи, які на теперішній час є чинними та регулюють процедуру передачі в оренду нерухомого військового майна необхідно привести у відповідність до нових правил гри на ринку оренди державної нерухомості.

У відповідності до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] і Постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 [14], якою затверджено новий Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, впроваджено нові підходи до передачі в оренду державного нерухомого майна.

Згідно з даними нормативними актами укладення договору оренди державного майна відбувається тепер у шість етапів, а саме:

- прийняття рішення щодо наміру передачі майна в оренду;
- внесення інформації про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи (надалі – скор. ЕТС);
- прийняття рішення про включення потенційного об'єкта оренди до одного із Переліків;
- опублікування інформації про потенційний об'єкт оренди, щодо якого прийнято рішення про включення до одного з Переліків, в ЕТС;
- розміщення в ЕТС оголошення про передачу майна в оренду;
- проведення аукціону на право оренди майна або передача об'єкта в оренду без проведення аукціону, укладення та публікація в ЕТС договору оренди [44].

З огляду на оновлену процедуру передачі в оренду державного майна можна констатувати, що вона є не такою тривалою, побудованою за принципом прозорості, доступності, відкритості, рівності та змагальності, захисту економічної конкуренції.

В нових реаліях, процедура передачі в оренду державного майна проходить не в паперовому форматі, а за допомогою електронної торгової системи, яка являє собою дворівневу інформаційно-телекомунікаційну систему, що включає центральну базу даних та електронні майданчики, які взаємодіють з центральною базою.

ЕТС забезпечує можливість створення, розміщення, оприлюднення та обміну інформацією і документами в електронному вигляді, необхідними для проведення в електронній формі аукціону з передачі майна в оренду та продовження договорів оренди.

Електронний майданчик, що входить в ЕТС, являє собою апаратно-програмний комплекс, який функціонує у мережі Інтернет, підключений до центральної бази даних та забезпечує орендодавцю, потенційним орендарям, учасникам можливість користуватися сервісами ЕТС з автоматичним обміном інформацією щодо процесу проведення аукціонів в електронній формі [14].

При цьому вибір орендаря здійснюється вже не за конкурсом, а за результатами аукціону, який однак, не завжди є обов'язковим. Новий Закон передбачає існування Переліків двох типів. Перелік першого типу включає об'єкти, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні, а Перелік другого типу – об'єкти, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону [44].

До того ж існує певна категорія «пільговиків», які можуть орендувати державне майно без аукціону, яких також можна розділити на дві категорії в залежності від перебування об'єктів в Переліку першого типу. Так, право на отримання в оренду державного майна без проведення аукціону та незалежно від перебування його в одному із вказаних Переліків мають: органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок державного або місцевих бюджетів; релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній; Пенсійний фонд України та його органи; дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій [6].

Інша категорія «пільговиків» має дещо звужену пільгу. Вони можуть орендувати без аукціону лише те майно, що не міститься в Переліку першого типу. У цьому разі йдеться про музеї, заклади освіти всіх форм власності, що

мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів, державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження, вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні та інші суб'єкти, перелік яких міститься в ч.2 ст.15 нового Закону [6].

Закон України «Про оренду державного та комунального майна», на відміну від попереднього закону, не містить переліку істотних умов договору оренди, оскільки тепер Кабінетом Міністрів України затверджується примірний договір щодо майна державної форми власності.

До того ж вважаємо, що одним із суттєвих нововведень є встановлення мінімального строку договору оренди державного майна у п'ять років. При цьому нотаріальному посвідченню підлягають лише договори оренди, укладені на більший строк. Відповідно і державна реєстрація прав користування також здійснюється у разі перевищення такого строку. Відповідні зміни внесені в ст.793 і 794 Цивільного кодексу України [2], що ще раз свідчить про те, що Цивільного кодексу України є загальним нормативно-правовим актом, який регулює орендні відносини [44].

Зважаючи на вищевикладене та виходячи із аналіз нормативно-правових актів, які на даний час регулюють передачу в оренду нерухомого військового майна, вважаємо за необхідне привести їх у відповідність до нових законодавчих актів, а саме:

- частину 2 та 6 статті 7 Закону України «Про господарську діяльність в Збройних Силах України» виключити, а частини 4 та 5 зазначеної статті Закону викласти у наступній редакції:

«Передача військового майна в оренду юридичним і фізичним особам здійснюється через електронну торгову систему з проведенням аукціону чи без його проведення, враховуючи до якого із Переліків (першого чи другого типу)

включене військового майна з урахуванням необхідності підтримання на належному рівні бойової та мобілізаційної готовності. Умови та порядок проведення аукціонів, а також передача військового майна в оренду без проведення аукціону, визначаються Кабінетом Міністрів України.

Визначення вартості майна, що підлягає передачі в оренду, проводиться у відповідності до статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

- скасувати постанову Кабінету Міністрів України № 778 від 11.05.2000 «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду»;

- скасувати спільний наказ Фонду державного майна України та Міністерства оборони України № 333/1697 від 17.09.2001 «Про затвердження Положення про порядок створення та діяльності комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду»;

- скасувати спільний наказ Фонду державного майна України та Міністерства оборони України № 1549/241 від 26.07.2000 «Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна»;

- скасувати наказ Міністерства оборони України № 46 від 02.02.2010 «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна»;

- скасувати наказ Міністерства оборони України № 156 від 06.04.2015 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках оренди нерухомого військового майна».

Дані запропоновані зміни будуть кроком до оновлення, систематизації вітчизняного законодавства у сфері оренди нерухомого військового майна та для формування передумов для забезпечення стабільної, конкурентної спроможності Збройних Сил України на ринку оренди та розблокування процесу передачі в оренду нерухомого військового майна.

2.2. Укладання та виконання договорів оренди нерухомого військового майна

Відповідно до ст.759 Цивільного кодексу України визначено класичне трактування договору оренди [2]. Наведене положення нормативного документу визначає, що відповідно до умов договору оренди власник майна передає його орендарю на умовах платності та строкового використання. Цивільним законодавством, зокрема, ст.203 Цивільного кодексу України [2], встановлено певні правила та закріплено загальні вимоги, дотримання яких є обов'язковим для чинності правочину, серед яких є вимоги стосовно того, що сторони правочину повинні мати необхідний обсяг цивільної дієздатності, їх волевиявлення повинно бути вільним і відповідати їх волі, а сам правочин повинен бути спрямований на реальне настання правових наслідків, форми вчинення правочину відповідати закону.

Оренді нерухомого військового майна притаманні ознаки спеціального правового режиму користування об'єктами державної форми власності. В договірних орендних відносинах орендарі зацікавлені в стабільності та водночас ефективності договірних відносин з орендодавцями. Така стабільність користування нерухомим військовим майном забезпечується у випадку, коли дане майно не потрібне орендодавцю для виконання поставлених перед ним військових завдань.

Порядок укладання договорів оренди нерухомого військового майна є заключним етапом процедури передачі в оренду даного майна. Детально його врегульовано положеннями Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна.

Орендодавці після отримання дозволу від Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України на укладання договору оренди та передачу нерухомого військового майна в оренду, підписують договори оренди з суб'єктами господарювання, що були визначені переможцями на відповідному конкурсі [21].

Один примірник підписаного договору оренди з додатками в обов'язковому порядку повертається до Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України.

Виходячи із умов підписаного договору оренди нерухомого військового майна сторони переходять до фактичної передачі об'єкту оренди, яке оформлюється актом приймання-передачі майна. З моменту підписання даного акту починається обчислення строку договору оренди, якщо інше сторони не обумовили в договорі.

Поряд з цим до договору оренди приєднуються додатки, які є невід'ємною складовою частиною договору. В додатках обов'язково повинен бути акт інвентаризації майна, акт приймання-передачі майна та копії дозволу пожежного нагляду, а також серед додатків повинні бути установчі документи сторін.

В тому числі, даною Інструкцією про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна визначено Основні вимоги до договору оренди нерухомого військового майна [21].

Відповідно до Основних вимог, які передбачені до договорів оренди нерухомого військового майна, сторони повинні обумовити та досягти згоди до наступних умов: предмету договору та ідентифікації об'єкту оренди; порядку та умов передачі майна; орендної плати за користування майном; відновлення орендованого майна; прав та обов'язків орендодавця та орендаря; вирішення спорів; строку чинності, умови зміни та припинення договору.

Додатковими умовами, які заявляються орендодавцем, зокрема, є: обов'язкове внесення орендарем завдатку, страхування майна, порядок проведення невід'ємних поліпшень орендованого майна, а також порядок подання заяви орендарем про намір продовження договору оренди.

Виконання договорів оренди нерухомого військового майна мають певні тонкощі, які вбачається в наступному.

Необхідно звернути увагу, що орендар зобов'язаний під час користування орендованим майном використовувати його тільки за тим напрямом діяльності (склад, офіс, виробництво чи інше), який був передбачений в конкурсних умовах,

зазначений в договорі оренди і відповідно до якого виду діяльності проводився розрахунок орендної плати. В свою чергу, орендодавець повинен здійснювати контроль щодо цільового використання майна та у разі виявлення порушень вживати заходів до їх усунення.

Крім того, орендна плата за договором оренди нерухомо військового майна підлягає щомісячній індексації на відповідний індекс інфляції. Зазначений індекс інфляції щомісячно до 10 числа, що слідує за звітним, опубліковується органами статистики.

Положеннями договору оренди визначено, що орендар повинен щомісячно сплачувати орендну плату навіть якщо не отримав відповідного рахунку від орендодавця, здійснивши розрахунок самостійно.

Важливо відмітити процедуру отримання згоди на проведення орендарем невід'ємних поліпшень. Дана процедура здійснюється у чіткій послідовності із дотриманням вимог Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 25.05.2018 № 686 [20].

Специфіка виконання умов договору оренди нерухомого військового майна також відображена в процедурі продовження договору оренди. Основними вимогами до договору оренди нерухомого військового майна передбачено обов'язковість пункту в договорі оренди, який містить вимогу, що у разі відсутності заяви орендаря про припинення чи укладання договору оренди на новий строк за місяць до закінчення строку оренди, дія договору оренди припиняється після закінчення строку, на який його було укладено [21].

Тому, важливим для орендаря є не пропустити дату подачі заяви, оскільки він може втратити право укласти договір оренди на новий строк.

Зазначена особливість продовження договору оренди нерухомого військового майна отримало свою правову оцінку у постанові Верховного Суду по судовій справі № 911/1841/17 від 21.05.2019, суть спору полягав в тому, що Київське квартирно-експлуатаційне управління подало позовну заяву про

зобов'язання Спільне підприємство у формі Товариства з обмеженою відповідальністю «Сапсан-спорт» повернути нерухоме військове майно, розташоване за адресою: Київська область, міст Бровари, вул. Броварської Сотні (стара назва вул. Чкалова), 29, військове містечко № 201, мотивуючи зазначене порушенням прав Позивача на майно через неповернення Відповідачем з оренди майна Позивачу після спливу строку дії договору оренди № 181/9-175р, укладеного 30.05.1999, незважаючи на направлені Позивачем Відповідачу листи про закінчення строку дії Договору з повідомленням про не продовження строку дії Договору на новий термін та на необхідність повернення Майна [28].

За результатами Верховний Суд прийшов до наступних висновків щодо застосування норм права у даному спорі вказавши, що лише за умови неповідомлення орендодавцем орендаря про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору відповідно до частини другої статті 17 Закону договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Відтак, договір оренди припиняється, якщо буде встановлено, що на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення цього строку мали місце заперечення орендодавця або щодо продовження договору або щодо поновлення договору на новий строк. При цьому з огляду на те, що нормами частини 2 статті 17 Закону визначено умови, за яких договір оренди вважається пролонгованим на строк, який був раніше встановлений, і на тих самих умовах, що були передбачені договором, то для продовження дії договору не вимагається обов'язкового укладення нового договору або внесення змін до нього [28].

Щодо форми повідомлення орендодавцем орендаря про припинення або зміну умов договору оренди Верховний Суд зазначив, що норма частини 2 статті 17 Закону не вказує на те, що відповідна вимога (повідомлення) про припинення договору оренди має називатися виключно заявою. Ця заява може бути направлена однією із сторін у формі листа, телеграми, факсограми тощо. Істотне значення у даному випадку має зміст такої заяви, оскільки вона обов'язково

повинна бути спрямована на припинення або зміну умов договору оренди, та факт її отримання іншою стороною [28].

У зв'язку із викладеним та з огляду на встановлені судами обставини, Верховний Суд дійшов висновку, що відмова у продовженні дії договору оренди є волевиявленням власника майна, а примусове продовження строку дії договору є порушенням приписів статті 41 Конституції України, у зв'язку із чим Суд погоджується з правильними висновками судів про припинення договору та виникненням у Відповідача обов'язку повернути з оренди майно [28].

Аналогічні правові висновки щодо окресленого питання були також зроблені Верховним Судом і по інших справах, зокрема в постановках Верховного Суду від 05.06.2018 у справах №№ 904/8389/17 [29], 904/7825/17 [30], 914/204/17 [31], від 11.12.2018 у справі № 920/120/18 [32] та від 13.06.2018 у справі № 905/713/16 [33].

В свою чергу, доцільно зазначити, ще один важливий момент, який є обов'язковим в умовах договору оренди, а саме внесення пунктів, які передбачають дострокове припинення таких договорів, зокрема, в разі настання особливого періоду в Україні або окремих її місцевостях відповідно до законів України «Про оборону України» і «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію», а також в разі необхідності у використанні орендованого нерухомого військового майна для потреб Збройних Сил України (формуванні (передислокації) військових частин, закладів, установ Міністерства оборони України та Збройних Сил України на території гарнізону міста Києва), згідно рішень (наказів, директив та інше) Міністерства оборони України та Генерального штабу Збройних Сил України, та за умови попереднього повідомлення Орендаря за тридцять календарних днів.

Також слід відмітити, що на правовідносини, які виникають між орендодавцем та орендарем у разі продажу військового майна, переданого у найм (оренду), поширюється дія норми, закріпленої у частині другій статті 777 Цивільного кодексу України, щодо переважного права наймача (орендаря) на придбання орендованого майна у разі його продажу. Аналогічний висновок

висловлений у рішенні Конституційного Суду України від 10.12.2009 по справі № 1-46/2009 за конституційним зверненням приватного підприємства «Автосервіс» щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, частини другої статті 777 Цивільного кодексу України, відповідно до якого положення статей 177, 760, частини 2 статті 777 Цивільного кодексу України в аспекті конституційного звернення треба розуміти так: наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму військового майна, що є річчю, яка не вилучена, не обмежена у цивільному обороті і може бути предметом договору найму (оренди), у разі продажу такого майна має переважне право перед іншими особами на його придбання [23].

Однак, зазначене переважне право орендаря на придбання нерухомого військового майна застосовується лише у виключних випадках, коли продаж може бути проведений шляхом викупу з дотриманням вимог та обмежень передбачених в законодавстві, що регулює приватизацію державного майна.

Поряд із проаналізованими особливостями виконання умов договору оренди нерухомого майна, які є чинними на даний час, в свою чергу необхідно відзначити нові підходи, які запроваджуються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» [6] та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна [14].

Особливості Закону України «Про оренду державного та комунального майна» полягають у тому, що він регулює дві групи відносин: організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду нерухомого військового майна; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо порядку використання нерухомого військового майна [6].

Відповідно до положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» після проведення останнього етапу процедури передачі державного майна в оренду, а саме аукціону, ЕТС автоматично в день завершення аукціону визначає переможця та формує протокол про результати аукціону, який зразу оприлюднюється [6].

Після цього у переможця аукціону є три робочі дні протягом, яких він має можливість підписати протокол про результати електронного аукціону та передати його оператору електронного майданчика, який він використовував для участі в аукціоні. Зі свого боку, оператор електронного майданчика, підписує протокол про результати електронного аукціону та надсилає його орендодавцю протягом чотирьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування за умови якщо електронний аукціон відбувся.

Однак, необхідно враховувати, що орендодавець перевіряє переможця електронного аукціону на відповідність вимогам і умовам встановлених законом. У разі відсутності зауважень орендодавець затверджує та оприлюднює протокол через особистий кабінет протягом десяти робочих днів з дня, наступного за днем його формування в електронній торговій системі, та натискає електронну кнопку «Протокол затверджено» в особистому кабінеті, після чого аукціону автоматично присвоюється статус «очікується підписання договору» [14].

У випадку, коли переможець не проходить перевірку, яку проводить орендодавець, то останнім завантажується рішення про відмову у затвердженні протоколу про результати електронного аукціону або про відмову від укладання договору оренди в електронну торгову систему.

У випадку коли переможець електронного аукціону відмовився від підписання протоколу про результати електронного аукціону або договору оренди чи не підписав такий протокол або договір у встановлені строки, орендодавець складає та завантажує відповідний акт в електронну торгову систему.

Також передбачено двадцять робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону, для того щоб переможець уклав договір оренди та підписав акт приймання-передачі з орендодавцем.

У межах строку, встановленого для укладення договору оренди та підписання акта приймання-передачі, орендодавець у разі потреби перевіряє оригінали доданих документів переможця електронного аукціону щодо відповідності вимогам закону.

Акт приймання-передачі підписується та оприлюднюється одночасно з укладанням договору оренди об'єкта оренди.

Після оприлюднення укладеного договору оренди та підписаного акту приймання-передачі і натискання електронної кнопки в інтерфейсі особистого кабінету, електронному аукціонну автоматично присвоюється статус «аукціон завершено. Договір підписано» [14].

Таким чином, порівнюючи заключний етап передачі в оренду нерухомого військового майна з етапом передачі державного майна простежується їх різка відмінність. Можна впевнено говорити, що укладання договору оренди нерухомого військового майна як і вся процедура його передачі в оренду є застарілою, не відповідає реаліям сьогодення та потребує структурних змін спрямованих на її удосконалення.

Варто зазначити, що на виконання описаних вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [6] 12.08.2020 Кабінетом Міністрів України було затверджено Постанову № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» [15], якою тепер чітко прописані умови договору оренди державного майна.

Варто адаптувати та впровадити даний примірний договір оренди державного майна до особливостей правового режиму нерухомого військового майна для використання його в процедурі передачі в оренду нерухомого військового майна. Дані дії призведуть до ефективності, удосконалення орендних відносин, спрощення процедури передачі військового нерухомого майна в оренду та її прозорості. В цілому потрібно вжити дієвих заходів в сфері оренди нерухомого військового майна з метою підвищення довіри та авторитету Збройних Сил України як учасника ринку оренди державного майна, конкурентоспроможності нерухомого військового майна з комерційною нерухомістю та забезпечення суттєвих надходжень до кошторису Міністерства оборони України, які будуть використовуватись для підтримання обороноздатності держави.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Здійснивши дослідження правового регулювання передачі в оренду нерухомого військового майна та на підставі викладеного у випускній кваліфікаційній роботі матеріалу, можна зробити такі висновки:

1. Оренда нерухомого військового майна на даний час є суттєвим джерелом надходження коштів для Збройних Сил України та потребує ефективного правового регулювання з метою мінімізації ризиків вказаних орендних відносин та підвищення привабливості нерухомого військового майна для орендарів. На початку 2020 року відбулися суттєві зміни в порядку передачі в оренду нерухомого військового майна. Відповідно до положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» порядок передачі в оренду став менш складним (6 етапів замість 10) та забезпечує дотримання принципів прозорості, доступності, відкритості, рівності, змагальності та захисту економічної конкуренції.

2. Чинне законодавство не містить тлумачення поняття нерухоме військове майно, водночас загальне визначення військового майна у Законі України «Про правовий режим майна в Збройних Силах України» та особливості здійснення прав розпорядження таким майном дозволяє зробити висновок, що нерухоме військове майно – це державне нерухоме майно, закріплене за військовими частинами, закладами, установами та організаціями Збройних Сил України. Міністерство оборони України виступає суб'єктом управління нерухомим військовим майном та наділене правом його закріплювати (перерозподіляти) за військовими частинами, закладами, установами та організаціями Збройних Сил України. Тільки після надходження нерухомого майна до Збройних Сил України і закріплення його за військовою частиною, дане нерухоме майно набуває статусу нерухомого військового майна. Суб'єкти за якими закріплено нерухоме військове майно використовують його з обмеженими повноваженнями, тільки в рамках цільового та функціонального призначенням нерухомого військового майна.

Предметом договору оренди нерухомого військового майна можуть бути лише окремі об'єкти речового права: будівлі, споруди (в тому числі технічні майданчики). Одночасно з правом найму будівлі, споруди чи їх частин орендарю надається право користування земельною ділянкою на якій знаходиться об'єкт оренди та право користування земельною ділянкою, яка прилягає до об'єкту оренди, у розмірі необхідному для досягнення мети оренди.

3. Правове регулювання оренди нерухомого військового майна характеризується множинністю нормативно-правових актів, які на даний час залишаються неузгодженими між собою.

Так, основні положення, що регулюють сферу відносин з оренди нерухомого військового майна, закріплені у законах України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України», «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», у Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду» від 11.05.2000 № 778, в Наказі Міністерства оборони України «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна» від 02.02.2010 № 46.

З 01 лютого 2020 року вступив в дію новий Закон України «Про оренду державного та комунального майна», яким запроваджено кардинально інші підходи до регулювання оренди державного майна. Даним нормативним актом запроваджується два нових Переліки державного та комунального майна для передачі в оренду. Перелік першого типу – це майно, яке має здаватись в оренду лише на ринкових умовах через прозорі аукціони та Перелік другого типу – це майно, яке в окремих випадках буде передаватися без проведення аукціону та конкурсних процедур. Вся процедура передачі державного майна оренду буде здійснюватись за допомогою електронної торгової системи. З 1 жовтня всі зазначені Переліки мають бути опубліковані в електронній системі Прозорро.Продажі, де і відбуватимуться всі аукціони з надання прав оренди державним та комунальним майном. У системі вже передбачено створення

оголошення на передачу майна в оренду, проведення аукціонів, підписання та публікацію протоколів, договорів оренди для орендодавців державного майна.

Для деталізації положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та з метою запуску оренди державного майна на електронних аукціонах, Кабінетом Міністрів України була прийнята Постанова від 03.06.2020 № 483, якою затверджено новий Порядок передачі в оренду державного та комунального майна.

Проте, норми правових актів, які регулюють відносини з оренди нерухомого військового майна до цього часу не адаптовані до вимог нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Постанови Кабінету Міністрів України № 483 від 03.06.2020, оскільки передбачають передачу нерухомого військового майна через процедуру проведення конкурсу, а не аукціону з використанням електронної торгової системи.

4. Передача в оренду нерухомого військового майна, яка врегульована спеціальними нормативно-правовими актами, складається із десяти етапів, що потребують немало часу для їх проходження, є непростю для потенційних орендарів, оскільки кожен етап потребує погодження та отримання відповідних дозволів від різних суб'єктів, які задіяні в процедурі передачі нерухомого військового майна в оренду, а також прослідковується відсутність чітких критеріїв процедури та її прозорості через те, що результати процедури передачі в оренду нерухомого військового майна залежність від суб'єктивної думки певних посадових осіб.

В свою чергу, недотримання вимог, які ставляться на кожному із етапів може призвести до оскарження дій чи бездіяльності військових частин у судовому порядку. Неоднозначність правового регулювання оренди нерухомого військового майна стало предметом спорів, які вирішувались касаційною інстанцією, при цьому характерною видається і неусталеність судової практики щодо тлумачення орендних відносин, прав та обов'язків суб'єктів орендних відносин нерухомого військового майна.

5. Укладання договорів оренди нерухомого військового майна є заключним етапом процедури передачі в оренду даного майна та фактично полягає в тому, що орендодавці після отримання дозволу від Головного квартирно-експлуатаційного управління Збройних Сил України на укладання договору оренди та передачу нерухомого військового майна в оренду, підписують договори оренди та акти приймання-передачі з суб'єктами господарювання, що були визначені переможцями на відповідному конкурсі.

Вимоги до договору оренди нерухомого військового майна встановлені Інструкцією про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна, у якій виділено основні вимоги (визначення предмету договору та ідентифікації об'єкту оренди; порядку та умов передачі майна; орендної плати за користування майном; відновлення орендованого майна; прав та обов'язків орендодавця та орендаря; вирішення спорів; строку чинності, умови зміни та припинення договору) та додаткові умови, які заявляються орендодавцем, зокрема: обов'язкове внесення орендарем завдатку, страхування майна, порядок проведення невід'ємних поліпшень орендованого майна, а також порядок подання заяви орендарем про намір продовження договору оренди.

Виконання договорів оренди нерухомого військового майна має певні тонкощі, які в основному зводяться до того, що орендар зобов'язаний: під час користування орендованим майном використовувати його тільки за тим напрямом діяльності, який був передбачений в конкурсних умовах; сплачувати щомісячно орендну плату навіть якщо не отримав відповідного рахунку від орендодавця; отримувати згоду на проведення невід'ємних поліпшень у спеціально встановленому порядку; чітко дотримуватись процедури продовження договору оренди. Неналежне дотримання орендарем окреслених умов договору оренди нерухомого військового майна дуже часто оскаржується військовими частинами у судовому порядку.

6. З огляду на викладене та з метою удосконалення правового регулювання передачі в оренду нерухомого військового майна, пропонуємо:

- частину 2 та 6 статті 7 Закону України «Про господарську діяльність в Збройних Силах України» виключити, а частини 4 та 5 зазначеної статті Закону викласти у наступній редакції: «Передача військового майна в оренду юридичним і фізичним особам здійснюється через електронну торгову систему з проведенням аукціону чи без його проведення, враховуючи до якого із Переліків (першого чи другого типу) включене військове майно з урахуванням необхідності підтримання на належному рівні бойової та мобілізаційної готовності. Умови та порядок проведення аукціонів, а також передача військового майна в оренду без проведення аукціону, визначаються Кабінетом Міністрів України. Визначення вартості майна, що підлягає передачі в оренду, проводиться у відповідності до статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

- скасувати постанову Кабінету Міністрів України № 778 від 11.05.2000 «Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду»;

- скасувати спільний наказ Фонду державного майна України та Міністерства оборони України № 333/1697 від 17.09.2001 «Про затвердження Положення про порядок створення та діяльності комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду» та спільний наказ Фонду державного майна України та Міністерства оборони України № 1549/241 від 26.07.2000 «Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна»;

- скасувати наказ Міністерства оборони України № 46 від 02.02.2010 «Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна» та наказ Міністерства оборони України № 156 від 06.04.2015 «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках оренди нерухомого військового майна».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Верховна Рада України; Конституція України, Конституція, Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 15.03.2020).
3. Про правовий режим майна у Збройних Силах України: Закон України від 21.09.1999 № 1075-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1075-14> (дата звернення: 15.03.2020).
4. Про оборону України: Закон України від 06.12.1991 № 1932-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1932-12> (дата звернення: 10.06.2020).
5. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 № 185-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16> (дата звернення: 10.06.2020).
6. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення: 15.03.2020).
7. Про господарську діяльність у Збройних Силах України: Закон України від 21.09.1999 № 1076-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1076-14> (дата звернення: 15.03.2020).
8. Про Збройні Сили України: Закон України від 06.12.1991 № 1934-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1934-XII#Text>. (дата звернення 12.06.2020).
9. Про державне оборонне замовлення: Закон України від 03.03.1999 № 464-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/464-14#Text> (дата звернення 12.06.2020).
10. Про заходи щодо дальшого зміцнення обороноздатності держави: Указ Президента України від 06.12.2001 № 1195/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1195/2001#Text> (дата звернення 12.06.2020).

11. Річна національна програма під егідою Комісії Україна - НАТО на 2017 рік, затверджена Указом Президента України від 08.04.2017 №103/2017. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/103/2017>.

12. Про затвердження Порядку надання дозволу військовим частинам Збройних Сил на передачу закріпленого за ними рухомого та нерухомого майна в оренду: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2000 № 778. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/778-2000-%D0%BF> (дата звернення: 15.03.2020).

13. Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова Кабінету Міністрів України; Методика від 04.10.1995 № 786. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF> (дата звернення: 15.03.2020).

14. Деякі питання оренди державного та комунального майна: Постанова КМУ від 03.06.2020 №483. URL: <https://ps.ligazakon.net/document/KP200483?utm.source=buh.ligazakon.net&utm.medium=news&utm.content=cons12&ga=2.234223896.783682803.1592644926-1769139812.1582108701> (дата звернення: 10.06.2020).

15. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна: Постанова КМУ № 820 від 12.08.2020. URL: <https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.08.2020).

16. Про затвердження Положення про порядок обліку, зберігання, списання та використання військового майна у Збройних Силах: Постанова Кабінету Міністрів України; Положення від 04.08.2000 № 1225. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2000-%D0%BF#Text>.

17. Про порядок відчуження та реалізації військового майна Збройних Сил: Постанова Кабінету Міністрів України; Положення, Форма типового документа, Перелік від 28.12.2000 № 1919: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1919-2000-%D0%BF#Text>.

18. Про затвердження Порядку та умов проведення конкурсів на право укладення договорів оренди військового майна: Спільний наказ Фонду

державного майна та Міноборони України від 26.07.2000 № 1549/241. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0490-00> (дата звернення: 15.03.2020).

19. Про затвердження Положення про порядок створення та діяльності комісій з оцінки вартості військового майна, що підлягає передачі в оренду: Міноборони України, Фонд державного майна; Наказ, Положення від 17.09.2001 № 333/1697. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0871-01#Text> (дата звернення 12.06.2020).

20. Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 25.05.1018 № 686. URL: <https://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0711-18#Text> (дата звернення: 10.06.2020).

21. Про затвердження Інструкції про організацію передачі в оренду та укладення договорів оренди нерухомого військового майна: Наказ Міноборони України від 02.02.2010 № 46. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/FN002641> (дата звернення: 15.03.2020).

22. Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках оренди нерухомого військового майна: Наказ Міноборони України від 06.04.2015 № 156. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0699-15> (дата звернення: 10.06.2020).

23. Рішення Конституційного Суду України від 10.12.2009 № 31-рп/2009 по справі № 1-46/2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09#Text> (дата звернення: 30.08.2020)

24. Постанова Вищого господарського суду України по справі від 22.02.2017 № 914/830/16. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/64916383> (дата звернення: 15.03.2020).

25. Постанова Вищого господарського суду України від 14.12.2016 по справі №914/1833/16. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vgsu_vid_14_12_2016_roku_u_spravi_914_1833_16/?print=1 (дата звернення 12.06.2020).

26. Постанова Вищого господарського суду України по справі від 12.05.2011 № 2/101. URL: [http:// www.reyestr.court.gov.ua/Review/16281932](http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/16281932) (дата звернення: 15.03.2020).

27. Постанова Вищого господарського суду України по справі від 28.10.2015 № 910/23194/14. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/52999023> (дата звернення: 15.03.2020).

28. Постанова Верховного Суду по справі від 21.05.2019 № 911/1841/17. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82068139> (дата звернення: 12.06.2020).

29. Постанова Верховного Суду по справі від 05.06.2018 № 904/8389/17. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74508757> (дата звернення: 12.06.2020).

30. Постанова Верховного Суду по справі від 05.06.2018 № 904/7825/17. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74691783> (дата звернення: 12.06.2020).

31. Постанова Верховного Суду по справі від 05.06.2018 № 914/204/17. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74570772> (дата звернення: 12.06.2020).

32. Постанова Верховного Суду по справі від 11.12.2018 № 920/120/18. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78807920> (дата звернення: 12.06.2020).

33. Постанова Верховного Суду по справі від 13.06.2018 № 905/713/16. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74720849> (дата звернення: 12.06.2020).

34. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13#Text> (дата звернення: 12.06.2020).

35. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України

від 17.05.2011 № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text> (дата звернення: 12.06.2020).

36. Адабаш О. В. Поняття, сутність та ознаки адміністративно-правових режимів. Європейські перспективи. 2013. № 12. С. 36-40

37. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости: Москва: АО «Центр Юринфр», 2001. 371с.

38. Баженов А.В. Право в определение содержания понятия «военное имущество». URL: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/21846> (дата звернення: 12.06.2020).

39. Бакало В.Р., Варченко О.М., Бакало І.І. Актуальні проблеми державної реєстрації військових формувань. Честь і закон. 2015. № 2. С. 69-71.

40. Бойченко Е.Г. Правове регулювання господарської діяльності військових частин Збройних Сил України. Дисертація 2015. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/2322/Boichenko.diss.pdf?sequence=10> (дата звернення 12.06.2020).

41. Борщевський І.В. Договір найму (оренди). Дисертація 2004. URL: <http://mego.info/%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB/%D0%B2%D1%81%D1%82%D1%83%D0%BF-69> (дата звернення: 15.03.2020).

42. Голоднова Т. С. Деякі питання правового регулювання управління майном у військових формуваннях в Україні. Наше право. 2015. № 5. С. 64-70.

43. Деякі актуальні питання вдосконалення нормативно-правового регулювання оренди державного майна: Роз'яснення міністерства юстиції України від 07.02.2011. Податки та бухгалтерський облік. 2011. № 24. С. 5.

44. Єфімов О. Оренда державного майна по-новому: загальні положення. 2020. URL: https://www.protocol.ua/ua/orenda_der_gavnogo_mayna_po_povomu_zagalni_pologennya (дата звернення 12.06.2020).

45. Іванов С. О. Правовий режим майна, закріпленого за військовими частинами. Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. 2004. № 1-2. С. 117-123.

46. Кириленко В.І. Правова робота в Збройних Силах України: навчальний посібник. Київ: РВЦ «Військовий інститут», 2010. 408 с.
47. Кисіль В.Й. Поняття та правовий режим військового майна: цивільно-правовий аспект. Юридична Україна. 2006. № 2. С. 59-63.
48. Коропатнік І.М. та ін. Військове право. Київ: Алерта, 2019. 648 С.
49. Кравченко А.В. Проблемні питання визнання та цивільного обороту цілісного майнового комплексу як об'єкта нерухомості. Адвокат. 2012. №10. С. 38-42.
50. Кузнєцова Н.С. Цивільний кодекс України: визнані здобутки кодифікації. Право України. 2014. № 2. С. 9-25.
51. Кучинський Ю. Д. Структура механізму адміністративно-правового регулювання режиму військового майна в Україні. Право.ua. 2017. № 1. С. 90-94.
52. Ливицька А. Уряд затвердив нові примірні договори оренди державного майна. Lexology. 2020. URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=a0ab0f66-d70f-42fb-a1c4-5e2ed4627d6f> (дата звернення: 12.06.2020).
53. Матушак М.Р. Особливості правового регулювання відносин, що виникають із договору найму (оренди) нежитлових приміщень. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2016. №36. С. 114-118.
54. Мельник О. Правове регулювання управління військовим майном як складова адміністративно-правової охорони та захисту такого майна. Право і суспільство. 2018. № 5 частина 2. С. 122-127.
55. Мельник О., Тенешев В. Проблемні питання правового регулювання діяльності суб'єктів, які здійснюють охорону та захист військового майна. Socialdevelopment&Security. 2019. №4. С. 61-71.
56. Мінка Т. П. Онтологічна характеристика правового режиму. Право і суспільство. 2012. № 3. С. 123-127.
57. Можайкіна О. С. Правове регулювання орендних відносин під час здійснення підприємницької діяльності. Право і суспільство. 2017. № 1(2). С. 95-98.

58. Мороз В.В. Особливості повернення орендованого майна. Проблеми цивільного права та процесу: Матеріали науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (22.10.2010). Харків: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2010. С. 65-68.

59. Мороз М. В. Особливості акцепту при укладенні договору оренди майна державного підприємства. Форум права. 2015. № 4. С. 190-195.

60. Морозова Ю.В. Правова природа правового регулювання договору оренди нежитлових приміщень, будівель і споруд. Цивільне право і процес. 2017. №3. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/3/10.pdf>. (дата звернення: 12.06.2020)

61. Ольховець В.П. Господарська діяльність у Збройних Силах України: теоретико-правовий аспект. Юридична наука. 2014. № 1. С. 100-107.

62. Оренда комунального майна 2020: про нові зміни переваги та недоліки затвердженого Порядку. URL: <https://www.oblradack.gov.ua/orenda-komunalnogo-mayna-2020-pro-novi-zmini-perevagi-ta-nedoliki-zatverdzhenogo-poryadku>.

63. Оренда нерухомості для бізнесу: особливості договірної процесу. Поради для бізнесу. URL: <https://porady.org.ua/orenda-nerukhomosti-dlya-biznesu-osoblivosti-dogovirного-procesu> (дата звернення: 12.06.2020).

64. Панаїотіді С. Нові правила гри на ринку оренди державного майна. 2020: URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/06/3/661331/> (дата звернення 12.06.2020).

65. Панаїотіді С. Оренда держмайна: остання перешкода подолана.2020. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/08/17/664108/> (дата звернення: 30.08.2020)

66. Панасюк В.М. Правова основа господарської діяльності у Збройних Силах України. Правничий часопис Донецького університету. 2018. № 1-2. С. 98-106.

67. Проніна О. В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду. Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування.

2014. № 1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ttpdu_2014_1_20 (дата звернення: 12.06.2020).

68. Речове право: пріоритети та перспективи : мат. Київських правових читань (Київ, 22.03.2019) / відп. ред. Р. А. Майданик. Київ : Алерта, 2019. 266 с.

69. Романюк М. З. Правовий режим земель оборони України: автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.01.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природо ресурсне право. Київ: 2013. 21 С.

70. Рябчук С.В. Окремі питання правового режиму військового майна в кримінально-правовій політиці України. Актуальні проблеми держави і права. 2017. №2. С. 412-417.

71. Ходико Ю.Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві. Вісник господарського судочинства. 2010. С. 97-104.

72. Швець Б. Проблеми оренди нерухомості юридичними та фізичними особами. Юридичний журнал. 2010. №6. С. 25-27.

73. Шешко С.Г. Деякі особливості списання військового майна. Підприємництво, господарство і право: науково-практичний господарсько-правовий журнал. 2016. № 6. С. 140-144.

74. Щербина В.С. Правовий режим майна у збройних силах України. Проблеми правового забезпечення підприємництва в Україні. 2012. № 8. С. 148-153.