

Пивовар І. В. Баланс приватних і публічних інтересів у фінансових правовідносинах у сфері пенсійного страхування

У статті з'ясовується роль публічних і приватних інтересів у фінансових правовідносинах у сфері пенсійного страхування, виявляються основні прояви їх дисбалансу, а також формулюються пропозиції, зорієнтовані на збалансування вказаних груп інтересів. Поряд із публічними й приватними пропонується виокремлювати сумісні інтереси, відносячи до них інтереси, в яких неможливо визначити єдиного зацікавленого суб'єкта. Вбачається раціональним задля збалансування фінансових інтересів держави, роботодавців (страхувальників) і застрахованих осіб в указаній сфері дослідити зарубіжний досвід на предмет вивчення можливості переходу української пенсійної системи до трьох рівнів: базового; професійного; індивідуального накопичувального.

Ключові слова: приватний інтерес, публічний інтерес, пенсійне страхування, баланс інтересів, фінансові правовідносини, суб'єкти пенсійного страхування.

Пивовар І. В. Баланс частных и публичных интересов в финансовых правоотношениях в сфере пенсионного страхования

В статье определяется роль публичных и частных интересов в финансовых правоотношениях в сфере пенсионного страхования, выявляются основные проявления их дисбаланса, а также формулируются предложения, ориентированные на сбалансирование указанных групп интересов. Вместе с публичными и частными предлагается выделять совместные интересы, отнеся к ним интересы, в которых определить единого заинтересованного субъекта не представляется возможным. Рациональным представляется для сбалансирования финансовых интересов государства, работодателей (страховщиков) и застрахованных лиц в указанной сфере исследовать зарубежный опыт на предмет изучения возможности перехода украинской пенсионной системы на трехуровневую: базового; профессионального; индивидуального накопительного.

Ключевые слова: частный интерес, публичный интерес, пенсионное страхование, баланс интересов, финансовые правоотношения, субъекты пенсионного страхования.

Pivovar I. Balance of private and public interests in the financial legal relations in the sphere of pension insurance

Abstract. In the article the author clarifies the role of public and private interests in the financial legal relations in the sphere of pension insurance, reveals the main manifestation of the imbalance, as well as proposals focused on the balancing of these interest groups. Along with public and private proposed compatible interests, referring to them the interests in which it is impossible to identify a single person concerned. Seems rational for balancing the financial interests of the state, the employers (insurers) and the insured persons in this area explore foreign experience to explore the possibility of transition of the Ukrainian pension system into three levels: basic; professional; individual savings.

Key words: private interest, public interest, pension insurance, the balance of interests, financial relations, subjects of pension insurance.

УДК 346

*Тетяна Сергіївна Пономарьова,
викладач кафедри загальноправових дисциплін
Інституту кримінально-виконавчої служби*

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ: ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

Стаття 284 Господарського кодексу України (далі – ГК України) під предметом договору оренди визначає умову про об'єкт оренди із обов'язковим зазначенням складу та вартості орендованого майна з урахуванням її індексації. Таким чином, для укладення договору оренди недостатньо буде зазначити лише, що орендується, наприклад, приміщення відповідної площі. Неналежне погодження істотних умов договору, як відомо, тягне неукладеність такого договору. Втім, наразі серед цивілістів точиться дискусія стосовно доречності визначення у законодавстві додаткових умов, окрім суто предмета договору, які вважаються істотними.

Мета статті – розглянути особливості формування умови про предмет як істотної умови договору оренди на прикладі і враховуючи особливості договірної практики з оренди комерційної нерухомості.

Питання, пов'язані з дослідженням істотних умов договору, широко відображені у працях як учених-цивілістів, так і фахівців у галузі господарського права. Зазначеною проблематикою займалися такі науковці, як С. Бервено, Т. Боднар, О. Беяневич, О. Подцерковний, С. Потопальський С. Бородовський, І. Зозуляк, О. Зозуляк, В. Олюха, Т. Бобко, В. Васильєва, С. Подоляк та ін.

Розглянемо детально правила відображення умови про предмет на прикладі договору оренди приміщення. Враховуючи неоднозначну судову практику при оцінці погодження істотних умов для того, щоб договір вважався укладеним, а також специфіку сфери діяльності, де використовується саме комерційна нерухомість (наприклад, роздрібна торгівля), ми можемо виокремити низку практичних нюансів, які необхідно погодити сторонам договору в межах умови про предмет для того, щоб зменшити ризик правових спорів у процесі виконання договору.

Перш за все, сторони зазначають, що орендодавець зобов'язується передати, а орендар – прийняти приміщення і сплачувати за користування ним орендну плату. Далі вказується вид майна, що передається в оренду (житлове або нежитлове) і для якої діяльності воно призначене. Після цього потрібно зазначити місце розташування нерухомості. Якщо в оренду передається окремо розташоване приміщення, то зазначається його адреса, якщо приміщення у торговельному або бізнес-центрі або у складському комплексі – його назва й адреса центру (комплексу), поверх. У будь-якому випадку вказується на конкретне розташування орендованого приміщення на поверховому плані, при чому ці дані зазвичай вказуються у відповідному додатку до договору. Важливим є зазначення такого плану, на якому можна було б зрозуміти, в якій частині будівлі розміщене орендоване приміщення. У разі зазначення плану приміщення (або навіть окремих його характеристик) у додатку необхідно зробити на це застереження у тексті договору і зазначити, що сам додаток є його невід'ємною частиною.

Окрему увагу необхідно приділити площі орендованого приміщення. Відображення цих відомостей може відбуватися декількома шляхами:

1. У договорі може вказуватися чітка площа орендованого приміщення.

2. У тексті договору вказується приблизна площа приміщення із зазначенням про те, що остаточна площа визначається в акті приймання-передачі.

Це є допустимим і важливим із таких підстав. Часто у договорі оренди зазначається та площа, яка зазначена у правостановлюючих документах на приміщення, але внаслідок проведення ремонту вона може змінитися. І якщо після введення об'єкта в експлуатацію власник проводив косметичний ремонт, облаштував приміщення конструкціями з гіпсокартону, проводив роботи з утеплення і звукоізоляції приміщення, то реальна площа, яку отримує у користування орендар, буде меншою за ту, що вказана у правостановлюючих документах. Також треба брати до уваги той факт, що в Україні існують різні підходи до вимірювання площі приміщення, затверджені відповідними Державними будівельними нормами. Через усі ці фактори сторонам, а особливо орендарю, важливо відповідально підходити до визначення площі орендованого приміщення і до здійснення вимірювання при його прийманні-передачі.

3. У договорі сторони можуть зазначити певне значення максимальної різниці між приближною площею за документами та площею, яка фактично буде передана за актом приймання-передачі.

Таке застереження робиться для того, щоб уникнути випадку значної різниці між площею, вказаною у правостановлюючих документах, та площею, яка передається після проведення ремонтних робіт, тому що при великій різниці орендарю може стати економічно не вигідно орендувати приміщення, площа якого значно перевищує ту, на яку він розраховував при укладенні договору оренди. Така редакція є більш зручною для сторони орендаря, оскільки згідно з нею орендар буде оплачувати орендну плату відповідно до зазначеної в договорі площі, але не більше відповідного значення у випадку її перевищення.

4. Сторони у договорі можуть визначити певну фіксовану площу приміщення (як ту, що вказана у правостановлюючих документах) і зазначити певне значення різниці між нею та фактично переданою площею, яка не буде впливати на орендну плату. Також сторони можуть зазначити, що будь-яка зміна площі приміщення після укладення договору оренди не буде впливати на погоджену сторонами площу і, відповідно, не впливатиме на орендну плату. Ця редакція є більш прийнятною для сторони орендодавця.

При оренді торгового приміщення важливим є посилання як на загальну площу орендованого приміщення, так і окреме визначення, яка частина його є торговою зоною, а яка буде використовуватися як склад. Таке формулювання у договорі є важливим з огляду на такі нюанси. Багато магазинів, орендуючи торгову площу, скажімо, у торговельному центрі, розділяють її на такі частини: торговий зал, приміщення під склад, де зберігається товар, адміністративна частина, де розташовується керівництво магазину. При цьому таке розподілення у договорі оренди часто не зазначається. Торгове підприємство, зазвичай, страхує товар від певних ризиків, скажімо, від пожежі. І в практиці діяльності операторів роздрібної торгівлі є чимало прикладів, коли при настанні страхового випадку (наприклад, тієї ж пожежі) страхова компанія відмовлялася виплачувати відшкодування, посилаючись на те, що від пожежі постраждав товар, що перебував у складському приміщенні у той час, коли за договором це приміщення як склад не використовувалося.

ГК України до складу умови про предмет окремо відносить застереження про вартість приміщення. Зазвичай вона визначається задля уникнення спорів з питань компенсації при пошкодженні або знищенні приміщення. Варіантами відображення вартості приміщення є такі:

– по-перше, можна зазначити конкретну суму, в яку приміщення оцінене, за наявності підтверджуючих документів. Така редакція є більш прийнятною для орендодавця, оскільки фіксує вартість приміщення в її найвищому значенні. Зважаючи на те, що нерухоме приміщення як основний фонд із часом

експлуатації зношується (амортизується), то з кожним роком його реальна вартість зменшується. Тому при вказаній редакції договору у випадку знищення приміщення між сторонами може виникнути спір щодо суми компенсації за знищене приміщення;

– по-друге, можна визначити, що вартістю майна є його балансова вартість. У цьому випадку будь-які компенсації будуть проводитися відповідно до балансової вартості майна на момент його пошкодження або знищення;

– по-третє, можна вказати, що вартість приміщення становитиме його оціночну вартість. При цьому треба мати на увазі той факт, що хоча закон і не вимагає, щоб у договорі була прописана конкретна цифра, у яку оцінюється приміщення на момент укладення договору, а достатньо лише факту погодження шляху її визначення, відсилання до оціночної вартості без деталізації ким, коли і яким чином така оцінка проводитиметься може в майбутньому призвести до правового спору.

Звертаємо увагу на те, що законодавець вимагає визначати вартість майна з урахуванням її індексації. Цей момент також має декілька способів відображення у договорі:

– зазначення конкретної цифри чи джерела її походження (наприклад, посилання на балансову вартість) і погодження формули її індексації;

– посилання на конкретну цифру чи джерело її походження із зазначенням про те, що ця вартість вже є такою, що враховує в себе індексацію. У такий спосіб ця умова відображається у більшості договорів оренди.

При погодженні істотної умови про предмет договору оренди треба враховувати, у якому стані передається об'єкт. При оренді приміщення воно може передаватися як у стані «під ключ», так і з повним або частковим ремонтом. В останніх випадках усе оздоблення приміщення необхідно вказувати. Ці відомості входять у поняття «склад майна». Також треба мати на увазі, що трапляються випадки, коли при оренді приміщення у новозбудованому центрі орендодавець, відповідно до ч. 1 ст. 776 Цивільного кодексу України, яка говорить про те, що поточний ремонт, за загальним правилом, здійснюється за рахунок орендаря, виставляє останньому рахунок на компенсацію витрат на оснащення і косметичний ремонт приміщення. Задля уникнення спору з цього приводу доречно зробити в договорі посилання на те, в якому стані передається приміщення і за чий коштом цей стан перед передачею здійснюється. Часто для узгодження цих питань сторони роблять посилання на окремий додаток до договору – технічну специфікацію, де узгоджують усі згадані вище моменти.

При укладенні договору оренди комерційної нерухомості може виявитись недостатньо зазначення лише конкретного приміщення. Погодження сторонами всього обсягу викладених вище питань буде означати, що істотна умова про предмет договору є погодженою, а отже, договір є укладеним. Водночас максимально повне узгодження практичних нюансів орендних відносин на переддоговірному етапі сприятиме як належному виконанню самого договору, так і суттєво зменшить імовірність виникнення правового спору між сторонами або третіми особами в майбутньому.

Пономарьова Т. С. Предмет договору оренди комерційної нерухомості: практичні аспекти

Стаття присвячена практичним аспектам укладення договору оренди комерційної нерухомості. Особливу актуальність це питання набуває для суб'єктів господарювання, переважна більшість із яких у своїй діяльності використовують орендовані приміщення, зокрема для облаштування офісу, складу чи об'єкта торгівлі. Умова про предмет є істотною умовою договору, без якого він не буде укладений. Водночас Господарський кодекс України наводить розширений перелік істотних умов для договору оренди. Зі свого боку, під час здійснення господарської діяльності з виконання договорів оренди комерційної нерухомості юристи-практики зіштовхуються із чималою кількістю питань у межах умови про предмет цього договору, неврегулювання чи неналежне врегулювання яких може тягти правові спори у майбутньому.

Ключові слова: договір, істотна умова договору, предмет договору, укладення договору.

Пономарева Т. С. Предмет договора аренды коммерческой недвижимости: практические аспекты

Статья посвящена практическим аспектам заключения договора аренды коммерческой недвижимости. Особую актуальность этот вопрос представляет для субъектов хозяйствования, которые в своем большинстве используют арендованные помещения, например, под размещение офиса, склада либо объекта торговли. Условие о предмете является существенным условием договора, без которого последний считается незаключенным. Вместе с тем, Хозяйственный кодекс Украины содержит расширенный перечень существенных условий для договора аренды. Помимо этого, при совершении хозяйственной деятельности по выполнению договоров аренды коммерческой недвижимости юристы-практики сталкиваются с большим количеством вопросов в рамках условия о предмете данного договора, неурегулирование либо ненадлежащее урегулирование которых может повлечь правовые споры в будущем.

Ключевые слова: договор, существенное условие договора, предмет договора, заключение договора.

Ponomarova T. The subject of the commercial real estate lease agreement

This article is about practical aspects of concluding of the lease contract in the sphere of commercial real estate. This issue is especially important for business, which uses leased areas, for example, for office, stock or retail object. The subject is an essential condition of the contract, without which it is not concluded. At the same time, the Economic Code of Ukraine contains an expanded list of essential conditions for the lease agreement. In addition, during the business activities for the implementation

of lease contracts, lawyers face a large number of issues within the terms of the subject, which should be regulated, otherwise legal disputes may take place in the future.

Key words: contract, essential condition of the contract, subject of contract, conclusion of the contract.

УДК 342.5; 342.7

*Микола Олександрович Пухтинський,
старший науковий співробітник
відділу конституційного права
та місцевого самоврядування
Інституту держави і права
ім. В. М. Корецького НАН України,
кандидат юридичних наук, доцент*

МІСЦЕВЕ ВРЯДУВАННЯ: КОНСТИТУЦІЙНО-ПРАВОВЕ ВИЗНАЧЕННЯ У СИСТЕМІ ПУБЛІЧНОЇ ВЛАДИ

Врядування як філософська, адміністративно-правова категорія та суспільне явище має давню історію дослідження. Проте воно майже не актуалізувалося у конституційно-правовому вимірі. Тому до термінів «врядування», зокрема, «місцеве врядування», «добре, належне врядування» (англ. – good governance) доцільно звернутися окремо з погляду їх поширення у вітчизняній науці конституційного права та можливого використання у конституційно-правовій практиці.

Виникнення поняття «врядування» пов'язують з іменами знаних філософів – Дж. Локком, Дж. С. Міллем, які заклали теоретичні засади розподілу влади, її організації в державному механізмі [1; 2]. До цього ж поняття підходив відомий теоретик місцевого самоврядування Ю. Панейко. Він наголошував на тому, що «наука при дослідженні самоврядування не може постійно оперувати одними і тими самими категоріями понять, у цей момент уже перестарілих, а мусить змінювати їх відповідно до динаміки людського життя – і щойно тоді може дійти до позитивних наукових вислідів» [3, с. 196].

Як зазначається у юридичній літературі, категорія «врядування» стала предметом дослідження зарубіжних і вітчизняних науковців, серед них: В. Волес, С. Гоці, Ж. Зіллер, Т. Крістіансен, Л. Меткоф, А. Моравчик, Дж. Річардсон, а також Я. Мелса, І. Нагорна, О. Оржель, Л. Прокопенко, А. Пухтецька, О. Рудік, В. Стрельцов та ін. Вперше термін «врядування» (governance) у науковій статті застосував у 1937 р. американський економіст Р. Коуз.

Концепція врядування почала активно розроблятися у 60-ті роки ХХ ст. представниками економічної науки, політології в контексті вдосконалення системи управління, проведення адміністративної реформи в європейських країнах. Вона знайшла також відображення у документах Організації Об'єднаних Націй, Міжнародного валютного фонду, Світової організації торгівлі і, нарешті, Європейського Союзу (далі – ЄС), Ради Європи. Тепер ця концепція знаходить дослідників у сфері державного управління, адміністративного права [4; 5].

Метою статті є спроба впровадження у теорію конституційного права та конституційно-правову практику категорій «врядування», «місцеве врядування» як суспільного явища та політико-правового процесу, пов'язаного зі здійсненням публічного управління.

Для початку варто дослідити етимологію цього терміна, його походження.

Філологи зазначають, що «слово “врядування” чи “урядування” є типовим українським словом, яке з давніх-давен асоціювалося з прозорим процесом прийняття рішень при залученні всіх членів громади (віче, сходина села тощо). Це слово для багатьох українців означало демократичність, можливість урахування голосу кожного, позначало давні традиції місцевого самоврядування в Україні. Однак оскільки абсолютного відповідника в російській мові цьому слову немає, то за радянських часів у Словнику української мови воно зазначалося як застаріле і рекомендувалося застосовувати синонім – управляти <...> з філологічної точки зору поняття “врядування” є синонімом поняттю “управління”, але якщо говорити про переклад англійського слова “governance”, то спеціалісти Інституту української мови все-таки рекомендують послуговуватися терміном “врядування”, оскільки “управління” часто вживається для перекладу слова “management” (напр. управління персоналом (*personal management, human resources management*), бізнес-управління (*business management*) тощо). Такий самий переклад використовують перекладачі, що працюють над виданнями з теорії та практики державного управління» [6].

Як слушно зауважує В. Стрельцов: «Поява терміна “governance” завдала певних труднощів як для управлінців, так і для філологів, оскільки його важко однозначно перекласти, особливо на мови країн Центральної та Східної Європи. Основна проблема полягає в тому, що його часто перекладають як