

НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРИВАТНОГО ПРАВА І
ПІДПРИЄМНИЦТВА ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ТРУФАНОВА ЮЛІЯ ВЛАДИСЛАВІВНА

УДК 347.453 (043.3)

ДИСЕРТАЦІЯ

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

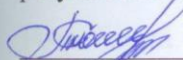
Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;

сімейне право; міжнародне приватне право

Галузь знань 081 – Право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

 (Труфанова Ю.В.)

*Згоден з змістом з іншими юридичними,
що були подані до ради.*
Науковий керівник (консультат) **Калаур Іван Романович**, д.ю.н., доцент

Тернопіль 2017



АНОТАЦІЯ

Труфанова Ю.В. Припинення договору найму (оренди). - Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право (081 – Право). – Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака, Київ, 2017.

Зміст анотації

У дисертаційній роботі досліджуються підстави припинення цього договору на основних історичних етапах кодифікації цивільного законодавства та зроблено системний підхід до визначення підстав припинення договору найму у сучасному цивільному законодавстві.

Досліджена правова природа договору найму як окремої договірної моделі про передання майна. Підтримана наукова позиція про те, що на сутність відносин тимчасового користування майном не позначається сфера користування майном (задоволення побутових потреб чи здійснення підприємницької діяльності). З огляду на це немає підстав виокремлювати договір оренди, як окремий вид договорів, за якими майно передається у користування, а поняття «найм» і «оренда» необхідно застосовувати як синонімічні слова.

Проаналізована тенденція щодо розширення предмету договору найму шляхом включення до його складу майнових прав, які у відповідності до ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) є речовими правами. Розроблена авторська дефініція договору найму майнових прав та визначено, який інтерес переслідує наймач, вступаючи у договірні відносини найму майнових прав.

Розглянута історія становлення та розвитку підстав припинення відносин користування майном у історичних пам'ятках кодифікації цивільного законодавства на теренах України, що дозволило виявити у ЦК України втілення

кращих традицій законотворчості попередніх століть у цьому сегменті правового регулювання.

Розглянуто доктринальні підходи до класифікації підстав припинення договору найму. В основу дисертаційного дослідження взято їх розмежування на об'єктивні та суб'єктивні підстави. Водночас, підтримані дискусії щодо сутності понять «припинення зобов'язання», «припинення договору», як правових явищ, та їх співвідношення. Обґрунтовано необхідність переосмислити положення господарського законодавства про закінчення строку, на який було укладено договір оренди, як підставу його припинення (абз. 1 ч. 1 ст. 291 ГК України).

Звернено увагу на неоднозначність наукових підходів з приводу застосування положень Глави 53 ЦК України до розірвання договору найму та з'ясовано, що виокремлені у Главі 58 ЦК України підстави розірвання договору найму не конкретизують положення ст.ст. 651, 652 ЦК України та не перешкоджають наймодавцю чи наймачу звернутися до суду з вимогою розірвати договір з підстав, які визначені у цих статтях.

Встановлено, що договір найму може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін за доведеністю наступних обставин: а) невиконання чи неналежне виконання стороною умов договору; б) завдання порушенням договору шкоди іншій стороні договору; в) причинний зв'язок між завданою шкодою і невиконанням чи неналежним виконанням договору; г) завдана шкода значною мірою позбавляє другу сторону того, на що вона розраховувала при укладанні договору.

Підтримана та додатково аргументована позиція судової практики про те, що законодавчо визначене у ст. 782 ЦК України право наймодавця на односторонню відмову від договору найму або встановлення у договорі досудового порядку врегулювання спору, не позбавляє наймодавця можливості судового захисту його прав у випадку порушення наймачем обов'язку щодо внесення плати за найм протягом трьох місяців підряд.

На основі аналізу судової практики обґрунтована теза, про те що для задоволення вимоги наймодавця розірвати договір з підстав, визначених ч. 1

ст. 783 ЦК України необхідно встановити факт використання речі всупереч її призначенню чи умовам договору.

З'ясовано, що факт використання наймачем речі всупереч умовам договору та її призначенню є підставою для звернення до суду з вимогою припинити правовідносини шляхом розірвання договору найму на основі п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України незалежно від того, припинилося неправомірне використання речі чи продовжується на момент розгляду справи.

Формально-логічний підхід до осмислення змісту положення п. 2 ч. 1 ст. 783 ЦК України дозволив дійти висновку, що на задоволення судом вимоги наймодавця розірвати договір найму не позначається вид правочину, яким опосередковуватиметься передання наймачем речі у користування іншій особі та факт його вчинення без згоди наймодавця. Правовою підставою розірвання договору є лише факт передання наймачем речі у користування іншій особі без згоди свого контрагента.

Системний аналіз судової практики розгляду спорів про розірвання договору найму з підстав, передбачених ст. 783 ЦК України, дозволив зробити висновок, що вимога про розірвання договору підлягає задоволенню, незалежно від того чи на момент розгляду справи, вказані у цій статті підстави розірвання договору, припинили існувати.

Встановлено, що з огляду на обов'язок наймача у присутності наймодавця перевірити справність речі, переданої в найм, його вимога про розірвання договору з підстави, визначеної у п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України підлягатиме задоволенню, якщо наймач доведе прихований характер «невідповідності» речі умовам договору та факт введення його в оману чи інші поважні причини неможливості виявлення «невідповідності» речі умовам договору у момент її передання.

Зроблено застереження з приводу правових наслідків визнання договору найму недійсним.

З'ясовано, що судова практика розгляду спорів, які виникають з відносин найму, використовує двоякий процесуальний підхід до оскарження

односторонньої відмови від договору найму. В одних випадках оскарження здійснюється шляхом звернення до суду з вимогою про визнання правочину (односторонньої відмови) недійсним та застосування наслідків його недійсності, в інших випадках предметом вимоги є визнання права та виконання обов'язку в натурі. З огляду на те, що суди не окреслили сферу застосування кожної із цих вимог, звернення до суду з відповідними вимогами необхідно розцінювати як альтернативні способи захисту порушених цивільних прав.

Досліджено судову практику щодо односторонньої відмови наймодавця від договору. З'ясовано, що зазвичай суди задовольняють вимогу визнати недійсною умову договору найму, якою встановлено менший строк для односторонньої відмови від договору.

Обов'язковими умовами виникнення у наймодавця права на односторонню відмову від договору найму є наявність заборгованості з внесення плати за користування річчю та спосіб її накопичення. Право наймодавця, що передбачене ст. 782 ЦК України, може виникнути лише у тому випадку, коли наймач загалом не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

Задля уникнення суперечок з приводу дійсності відмови від договору найму, рекомендовано обумовлювати у договорі форму повідомлення про таку відмову.

Досліджено правові наслідки припинення договору найму у зв'язку зі смертю фізичної особи наймача та ліквідацією юридичної особи.

Встановлено, що у випадку внесення нотаріусом речі, переданої у найм, до акта опису спадкового майна, її власникові необхідно звернутися до суду з вимогою про виключення речі з акта опису спадкового майна. Відповідачами за позовом будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису спадкового майна, оскільки опис майна проводився з метою захисту саме їхніх прав та інтересів. Також запропоновано залучати до справи відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які проводили опис спадкового

майна, та охоронця цього майна, як співвідповідачів або третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача.

Розглянуто окремі часові межі захисту прав власника речі, яка після припинення договору найму знаходиться у володінні третіх осіб.

Зроблено висновок, що коли річ не повернена власнику у розумні строки, він немає правових підстав вимагати від фактичних володільців речі (спадкоємців, піднаймачів чи третіх осіб) сплатити неустойку, передбачену ч. 2 ст. 785 ЦК України.

Визначено правову природу попередньо сплаченої наймодавцеві плати за користування річчю, як майна, набутого без достатньої правової підстави. У випадку добровільного повернення наймодавцем цієї плати, йому потрібно звернутися до нотаріуса за місцем відкриття спадщини з заявою про вжиття заходів з охорони спадкового майна та внести відповідну суму на депозит нотаріуса. Якщо ж він відмовляється повернути вказану плату, спадкоємці можуть стягнути її у судовому порядку на підставі ст. 1212 ЦК України.

З'ясовано, що втрата фізичною особою статусу суб'єкта підприємницької діяльності не є підставою припинення договору найму.

Розглянуто правовий механізм та особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи з цієї підстави. Звернено увагу на актуальність питання визначення моменту припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Підтримана наукова позиція, що договір найму припиняється на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України з моменту внесення до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР) запису про припинення юридичної особи.

На основі формально-юридичного аналізу ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» з'ясовано, що відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи наймача не припиняє договору найму. Втім, визнання банкрутом наймача є підставою для припинення договору, якщо на спірні відносини поширюється дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Аргументовано презумпцію переходу прав та обов'язків наймодавця до особи, яка набула предмет договору найму в процесі його ліквідаційної процедури, якщо інше не зазначено в договорі найму.

Основні положення дисертаційного дослідження були використані господарським судом Тернопільської області при виконанні узагальнень судової практики та наданні пропозицій щодо удосконалення цивільного законодавства.

Ключові слова: найм (оренда), оренда державного та комунального майна, договір найму (оренди), припинення договору найму (оренди), розірвання договору найму (оренди), відмова від договору найму (оренди), одностороння відмова від договору найму (оренди), позасудовий порядок припинення договору найму (оренди).

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1. Паскевич Ю. В. Правова природа договору найму (оренди). Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2013. Вип. 1 (22), ч. 1. С. 197–200. (Серія «Право»).

2. Паскевич Ю. В. Припинення договору найму (оренди). Наукові праці Національного авіаційного університету: зб. наук. пр. Київ: НАУ, 2013. № 3 (28). С. 92–97. (Серія «Юридичний вісник». «Повітряне і космічне право»).

3. Паскевич Ю. В. Строки в договоре найма (оренды). Международный научно-практический правовой журнал «Закон и жизнь» («Legea și viața»). Кишинёв, 2014. С. 81–85.

4. Паскевич Ю. В. Розірвання договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. Наукові праці Національного авіаційного університету: зб. наук. пр. Київ : НАУ, 2014. № 2 (31). С. 90–94. (Серія «Юридичний вісник». «Повітряне і космічне право»).

5. Труфанова Ю. Відмова від договору найму (оренди). Вісник Національної академії прокуратури України. 2015. № 1. С. 48–53.

6. Труфанова Ю. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 8. С. 13–16.

7. Труфанова Ю. Проблемні аспекти припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 10. С. 6–9.

8. Труфанова Ю. В. Особливості правових наслідків поліпшення речі наймачем. Актуальні проблеми правознавства: зб. наук. праць юрид. фак-ту ТНЕУ. 2016. Вип 1. С. 155–157.

9. Труфанова Ю. В. Окремі питання розірвання договору оренди (найму) майна. Актуальні проблеми правознавства: зб. наук. праць юрид. фак-ту ТНЕУ. Тернопіль, 2017. Вип. 2 (10). С.83–85.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

10. Труфанова Ю. В. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності: матеріали міжнар.наук.-практ. конф., м. Харків, 20 – 21 березня 2015 року. Харків : ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2015. С.77-80.

11. Труфанова Ю. В. Припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю фізичної особи наймача. Реформування законодавства України в умовах інтеграції до Європейського союзу» : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (з міжнародною участю), м. Тернопіль, 27 березня 2015 р. Тернопіль : Вектор, 2015. С.138-142.

12. Труфанова Ю. В. Застосування загальних правил про розірвання договору до механізму припинення договору найму (оренди). Сучасні тенденції в юридичній науці України : Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, м. Хмельницький, 24-25 квітня 2015 року. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2015. С.75-78.

13. Труфанова Ю. В. Припинення договору найму на різних етапах історичного розвитку Української держави. Україна в умовах реформування

правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Тернопіль, 8 - 9 квітня 2016 року. Тернопіль : Вектор, 2016. С. 303- 305.

14. Труфанова Ю. В. Підстави припинення договору найму(оренди): окремі питання системного підходу. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Тернопіль, 21-22 квітня 2017 року. Тернопіль : ТНЕУ, 2017. С. 159-162.

ABSTRACT

Yu. V. Trufanova Termination of the lease (rental) agreement. – Qualification scientific work, manuscript copyright.

Dissertation for the degree of Candidate of Juridical Sciences (Ph.D.) in specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law (081 – Law). - F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship, Kyiv, 2017.

Content

The dissertation examines the reasons for termination of this agreement at the main historical stages of the civil law codification and makes a systematic approach to determining the grounds for termination of a leasing agreement in modern civil law.

The legal nature of the rental agreement as a separate contractual model for the transfer of property is investigated. It has been supported a scientific position that the essence of the relations in temporary use of property does not affect the use of property (provision of domestic needs or business activities). Taking this into account there is no reason to distinguish a lease agreement as a separate type of contracts for which the property is transferred for use, and the notion of «renting» and «leasing» should be used as synonymous words.

The tendency towards widening the subject of the rental agreement by the inclusion of the property rights into it which belong to the real right in accordance with Part 2 of Art. 190 Civil Code of Ukraine. The author's definition of the agreement for

the renting of property rights is developed and the interest of the tenant, who is entering into contractual relations of the hiring of property rights, is determined.

The history of formation and development of the reasons for termination of relations of property use in historical monuments of civil legislation codification in the territory of Ukraine is considered. It has allowed to reveal the embodiment of the best traditions of lawmaking of previous centuries in this segment of legal regulation in the Civil Law of Ukraine.

The doctrinal approaches to the classification of the reasons for termination of a rental agreement are considered. The basis of the dissertation research is their differentiation on objective and subjective grounds. At the same time, discussions on the essence of the concepts of «termination of the obligation», «termination of the agreement» as legal phenomena, and their correlation are supported. It has been substantiated the necessity to rethink the provisions of the economic legislation on the expiration of the term for which the lease agreement was concluded as the basis for its termination (Paragraph 2 of Part 1 of Article 291 of the Civil Code of Ukraine).

Attention was drawn to the ambiguity of scientific approaches regarding the application of the provisions of Chapter 53 of the Civil Code of Ukraine to the termination of the renting contract and it was found that the grounds set out in Chapter 58 of the Civil Code of Ukraine for the termination of this contract do not specify the provisions of Art. 651, 652 of the Civil Code of Ukraine and do not prevent the hirer or the tenant to apply to the court for termination of the agreement on the grounds specified in these articles.

It is established that a rental agreement may be terminated by a court decision at the request of one of the parties on proof of the following circumstances: a) non-performance or improper performance of the contract terms by the party; b) the violation of the contract by damage to the other party of the contract; c) causal connection between the caused damage and the non-fulfillment or improper performance of the contract; d) the caused damage deprives the other party to a large extent and it concerns that issues which were counted upon while entering into the contract.

It has been supported and additionally argued the position of the court practice that the law stipulated in Art. 782 of the Civil Code of Ukraine, the right of the hirer to unilaterally refuse from the rental agreement or the establishment in the contract of pre-trial order settlement of the dispute does not deprive the hirer of the possibility of judicial protection of his rights in case of violation of the tenant's obligation to apply for payment for three months.

Having analysed the judicial practice, we based the thesis on the fact that in order to satisfy the requirement of the hirer to terminate the contract on the grounds specified in Part 1 of Art. 783 of the Civil Code of Ukraine it is necessary to establish the fact of using things in spite of its purpose or the terms of the contract.

It has been revealed that the fact of using the things by the hirer contrary to the contract terms and its objectives is the basis for applying to the court with the requirement to terminate the legal relationship by termination of the rental agreement on the basis of Para 1 of Part 1, Art. 783 of the Civil Code of Ukraine, regardless of whether the illegal use of the thing has ceased or continues at the time of the trying the case.

The formally-logical approach to comprehension of the content of the provision of Para 2 of Part 1, Art. 783 of the Civil Code of Ukraine allowed us to conclude that the requirement of the hirer to terminate the rental agreement in court does not affect the type of transaction that will be mediated by the transfer of the thing by the hirer to the use of another person and the fact of his commission without the consent of the lessor. The legal basis for the termination of a contract is merely the fact of the transfer of the thing by the employer to the use of another person without the consent of his counterparty.

System analysis of court practice in disputes over termination of a rental agreement on the grounds stipulated in Art. 783 of the Civil Code of Ukraine allowed us to conclude that the requirement to terminate the contract has to be satisfied, regardless of whether or at the moment of the case, specified in this article the grounds for termination of the contract, ceased to exist.

It is established that considering the lessor's duty in the presence of the lessee to check the serviceability of the thing transferred to the renting, his request for termination of the contract on the grounds specified in Para 1 Part 1 of Art. 784 of the Civil Code of Ukraine will be satisfied if the employer proves the hidden nature of the «non-compliance» of the matter with the terms of the contract and the fact of misleading it or other valid reasons for impossibility to identify the «non-compliance» of the material with the terms of the contract at the time of its transfer.

There is a warning concerning the legal consequences of the recognition of the renting contract being invalid.

It has been discovered that the judicial practice in resolving disputes arising from hiring relations uses a dual procedural approach to the appeal of a unilateral refusal on a rental agreement. In some cases, an appeal is made by applying to a court with a claim for recognition of a transaction (unilateral refusal) invalid and the consequences of its invalidity, in other cases the subject of the claim is the recognition of the right and performance of the duty in reality. Taking into account that the courts have not outlined the scope of application of each of these requirements, appeals to the court with the relevant requirements should be considered as alternative ways of protecting the violated civil rights.

The judicial practice concerning unilateral refusal of the hirer from the contract is researched. It has been found that, as a rule, courts satisfy the requirement to invalidate the renting contract which establishes a shorter term for unilateral refusal of the contract.

Mandatory conditions for the right of a single owner to refuse from a rental agreement are the existence of debts for the payment of the use of the item and the way of its accumulation. The right of the owner, which is provided by Art. 782 of the Civil Code of Ukraine, may arise only if the tenant in general does not pay for the use of the thing for three months.

In order to avoid disputes over the validity of the rental agreement's termination, it is recommended to stipulate in the contract the form of notification of such a termination.

It has been researched the legal consequences of the rental agreement's termination due to the death of the individual hirer and the liquidation of the legal entity.

It is established that in the case of the transfer of a hired thing to an act describing the inheritance property by the notary, its owner must apply to the court with the requirement to exclude the thing from the act of describing hereditary property. The defendants on the claim will be heirs and lenders of the treasurer-hirer, specified in the act of description of inherited property, since the description of the property was carried out in order to protect their rights and interests in particular. It is also proposed to bring in the relevant state notary office or private notary who conducted the description of the inherited property and the guardian of this property, as co-defendants or thirds, who do not declare independent claims on the subject of the dispute, on the defendant's side.

It has been considered proper time limits for protecting the rights of the owner of the thing, which, after termination of the rental agreement, is in the possession of third parties.

It is concluded that when the thing is not returned to the owner within a reasonable time, he has no legal grounds to demand from the actual holders of things (heirs, sub-leaseholders or third parties) to pay the penalty provided for in Part 2 of Art. 785 of the Civil Code of Ukraine.

It has been determined the legal nature of the prepayment paid by the owner to the use of the thing as a property acquired without a sufficient legal basis. In case of voluntary return by the owner of this fee, he needs to apply to the notary at the place of the opening of the inheritance with a statement on taking measures to protect hereditary property and to make an appropriate amount on the deposit of the notary. If he refuses to return the mentioned fee, the heirs may take it in court on the basis of Art. 1212 of the Civil Code of Ukraine.

It was clarified that if an individual loses its status of a business entity, it is not a ground for termination of a renting contract.

The legal mechanism and peculiarities of termination of the contract of rent (lease) in connection with the liquidation of the legal entity on this basis are considered. The attention is paid to the urgency of the issue of determining the time of termination of the rental agreement in connection with the liquidation of a legal entity. It has been supported the scientific position that the rental agreement is terminated on the basis of Part 2 of Art. 781 of the Civil Code of Ukraine since the entry into the US Register of the termination of a legal entity.

Based on the formally-legal analysis of Art. 38 of the Law of Ukraine «On restoring the debtor's solvency or recognizing it as a bankrupt» it was clarified that the opening of a liquidation procedure by a lessor or a lessee does not terminate a renting contract. However, the bankruptcy of the tenant is the reason 12 for termination of the contract, if the dispute is covered by the Law of Ukraine «On leasing public and communal property».

It has been substantiated the presumption of the transfer of the rights and obligations of the lessor to a person who has acquired the subject of a rental agreement during the course of his liquidation procedure, unless otherwise specified in the renting contract.

The main provisions of the dissertation research were used by the Arbitrage court of the Ternopil region in the course of generalization of judicial practice and the provision of proposals for the improvement of civil law.

Key words: lease (rent), lease of state and communal property, rental agreement, termination of the rental (lease) agreement, breach of the rental (lease) agreement, waiver of the rental (lease) agreement, one-sided waiver of the rental (lease) lease agreement, out-of-court order of termination of the rental (lease) agreement.

LIST OF A DEGREE SEEKER'S SCIENTIFIC WORKS

Scientific papers where the main scientific results of the dissertation are published

1. Paskevych, Yu. V. (2013) *Pravova pryroda dogovoru najmu (orendy [Legal nature of the lease (rental) agreement] – Naukovyy visnyk Uzhgorodskoho*

natsionalnogo universitetu – Scientific periodical of Uzhgorod National university. – Ed. 1 (22), 197–200 [in Ukrainian].

2. Paskevych, Yu. V. (2013) Prypynennja dogovoru najmu (orendy). [Termination of the rental (lease) agreement] – *Naukovi pratsi Natsionalnogo aviatsiynogo universitetu – Scientific works of the national aviation university* – 3, 92-97. [in Ukrainian].

3. Paskevych, Yu. V. (2014) Sroky v dohovore najmu (orendy) [Terms in the rental (lease) agreement] – *Mezhdunarodnyy nauchno-pravovoy zhurnal («Legea și viața»).* – *International scientific legal journal («Legea și viața»).* – 81-85. [in Russian]

4. Paskevych, Yu. V. (2014) Rozirvannia dohovoru najmu (orendy): okremi teoretychni aspekty [Breach of the rental(lease) agreement] – *Naukovi pratsi Natsionalnogo aviatsiynogo universitetu – Scientific works of the national aviation university* – 2, 90-94. [in Ukrainian].

5. Trufanova, Yu. (2015) Vidmova vid dohovoru najmu (orendy) [Waiver of the rental(lease) agreement] – *Visnyk natsionalnoyi akademiyy prokuratury – Periodicals of the Prosecutor's Office*, 1, 48-53.

6. Trufanova, Ju. (2015) Osoblyvosti pryypynennja dogovoru najmu (orendy) u zv'jazku iz smertju najmacha. [Peculiarities of the rental (lease) agreement termination because of the hirer's death] – *Pidpryjemnyctvo, gospodarstvo i pravo – Enterprising, economy and law*, 8, 13-16. [in Ukrainian].

7. Trufanova, Ju. (2015) Problemni aspekty pryypynennja dogovoru najmu (orendy) u zv'jazku z likvidacijeju jurydychnoi' osoby. [Problem aspects of the rental (lease) agreement termination because of the legal entity's liquidation] – *Pidpryjemnyctvo, gospodarstvo i pravo – Enterprising, economy and law*, 10, 6-9. [in Ukrainian].

8. Trufanova, Ju. V. (2016) Osoblyvosti pravovyh naslidkiv polipshennja rechi najmachem. [Peculiarities of the legal consequences of thing's improvement by the hirer] – *Aktual'ni problemy pravoznavstva – Actual problems of the Law*, 1, 155–157. [in Ukrainian].

9. Trufanova, Ju. V. (2017) Okremi pytannja rozirvannja dogovoru orendy (najmu) majna [Some issues of the rental (lease) agreement breach] – *Aktual'ni problemy pravoznavstva – Actual problems of the Law*, 2, 83–85. [in Ukrainian].

Scientific papers certifying the approbation of the dissertation materials

10. Trufanova, Ju. V. (2015) Osoblyvosti prypynennja dogovoru najmu (orendy) u zv'jazku z likvidacijeju jurydychnoi' osoby [Peculiarities of the rental (lease) agreement termination because of the legal entity's liquidation] – *Vitchyznjana jurydychna nauka v umovah suchasnosti : materialy mizhnar.nauk.-prakt. konf. – Materials of the international scientific conference “Modern national science”*. (pp 77-80). Harkiv : GO «Asociacija aspirantiv-jurystiv». [in Ukrainian].

11. Trufanova, Ju. V. (2015) Prypynennja dogovoru najmu (orendy) u zv'jazku zi smertju fizychnoi' osoby najmacha [The rental (lease) agreement termination because of the death of the individual hirer] – *Reformuvannja zakonodavstva Ukrai'ny v umovah integracii' do Jevropejs'kogo sojuzu» : Materialy Vseukrai'ns'koi' naukovopraktychnoi' konferencii' (z mizhnarodnoju uchastju) – Materials of the Ukrainian scientific practical conference (with foreign participants) “Reforms of the Ukrainian legislation under EU integration”*. (pp 138-142). Ternopil' : Vektor. [in Ukrainian].

12. Trufanova, Ju. V. (2015) Zastosuvannja zagal'nyh pravyl pro rozirvannja dogovoru do mehanizmu prypynennja dogovoru najmu (orendy) [Use of general rules of agreement's breach for the mechanism of the rental (lease) agreement termination] – *Suchasni tendencii' v jurydychnij nauci Ukrai'ny : Materialy Mizhnarodnoi' naukovopraktychnoi' konferencii' – Modern tendencies in legal science of Ukraine: materials of the international scientific practical conference*. (pp 75-78). Herson : Vydavnychyj dim «Gel'vetyka». [in Ukrainian].

13. Trufanova, Ju. V. (2016) Prypynennja dogovoru najmu na riznyh etapah istorychnogo rozvytku Ukrai'ns'koi' derzhavy [The rental (lease) agreement termination in different stages of Ukraine historical development] – *Ukrai'na v umovah reformuvannja pravovoi' systemy: suchasni realii' ta mizhnarodnyj dosvid : Materialy mizhnarodnoi' naukovopraktychnoi' konferencii' – Ukraine under legal system*

reforms: modern realities and international experience: materials of the international scientific practical conference.(pp303-305). Ternopil': Vektor. [in Ukrainian].

14. Trufanova, Ju. V. (2017) *Pidstavy prypynennja dogovoru najmu(orendy) : okremi pytannja systemnogo pidhodu [Reasons for the rental (lease) agreement termination; some issues of the system approach]. – Ukrai'na v umovah reformuvannja pravovoi' systemy: suchasni realii' ta mizhnarodnyj dosvid : Materialy mizhnarodnoi' naukovo-praktychnoi' konferencii' – Ukraine under legal system reforms : modern realities and international experience: materials of the international scientific practical conference.(pp159-162). Ternopil': TNEU. [in Ukrainian].*

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	19
ВСТУП	20
РОЗДІЛ 1. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЯК СТАДІЯ ДИНАМІКИ ДОГОВІРНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ	
1.1 Загальна характеристика договору найму (оренди)	27
1.2 Становлення та розвиток інституту припинення договору найму	47
1.3 Системний підхід до визначення підстав припинення договору найму (оренди)	60
Висновки до Розділу 1	75
РОЗДІЛ 2. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ШЛЯХОМ ЙОГО РОЗІРВАННЯ ТА ВІДМОВИ ВІД ДОГОВОРУ	
2.1 Застосування загальних положень розірвання договору до припинення договору найму (оренди)	78
2.2 Розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймодавця	122
2.3 Розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймача	136
2.4 Одностороння відмова від договору найму (оренди)	149
Висновки до Розділу 2	170
РОЗДІЛ 3. ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ СМЕРТЮ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ НАЙМАЧА ТА ЛІКВІДАЦІЄЮ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ	
3.1 Припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю фізичної особи-наймача	174
3.2 Припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи	191
Висновки до Розділу 3	211
ВИСНОВКИ	214
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	218
ДОДАТКИ	245

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ВГС України	Вищий господарський суд України
ВС України	Верховний суд України
ГК України	Господарський кодекс України
ДВС України	органи державної виконавчої служби в Україні
ЄДР	Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань
ФДМ України	Фонд державного майна України
ЦК РФ	Цивільний кодекс Російської Федерації
ЦК України	Цивільний кодекс України

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Зобов'язальні правовідносини, на відміну від речових, по своїй правовій природі не можуть бути безстроковими. У продовж їхнього існування неодмінно настане такий момент, коли вони припиняться, тобто припинеться правовий зв'язок між його учасниками, який виражався у взаємних правах і обов'язках.

Припинення договірних правовідносин пов'язано з припиненням договору, яким ці відносини опосередковуються. Договір найму один з небагатьох цивільно-правових договорів, припиненню якого у ЦК України приділено значну увагу. Поясненням цьому є намагання законодавця розробити дієві засоби охорони гарантованого Конституцією України права власності наймодавця та максимально забезпечити при цьому інтереси наймача.

Втім, сучасна судова практика виявляє нечіткість окремих законодавчих положень інституту припинення договору найму, що обумовлює потребу науково-теоретичного осмислення їхнього змісту з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

На теоретичному рівні сьогодні досліджувались лише окремі питання припинення договору найму у контексті доктринального аналізу правового регулювання окремих видів відносин найму або теоретичного вирішення окремих практичних проблем.

Науково-теоретичну базу дослідження становлять праці вітчизняних та зарубіжних правознавців, зокрема: А. Г. Барабаша, М. І. Брагінського, В. І. Борисової, Н. М. Бойко, Р. П. Бойчука, В. Я. Бондара, А. Г. Брунь, І. В. Борщевського, Е. В. Вакулович, В. В. Вітрянського, М. К. Галянтича, Я. В. Гуляка, О. В. Дзери, О. С. Іоффе, Н. В. Ільницької, І. Р. Калаура, В. В. Луця, Р. А. Майданика, Є. О. Мічуріна, М. В. Мороз, В. В. Мусієнко, О. С. Омельчука, С. О. Погрібного, В. С. Різника, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Ю. С. Серебрякової, В. В. Семків, Д. С. Січко, О. В. Трофімової, Н. В. Хащівської, І. Є. Якубівського та інші.

Отож, науково-теоретичне дослідження припинення договору найму, яке базуватиметься на вивченні доктринальних підходів до вирішення проблем розірвання, односторонньої відмови від договору найму та його припинення за іншими підставами, а також аналіз судової практики у цій сфері сприятиме формуванню тенденцій розвитку цього правового інституту.

З огляду на сказане тема дисертаційного дослідження є актуальною.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами.

Тему дисертаційного дослідження затверджено на засіданні Вченої ради Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України 26 вересня 2012 року (протокол № 9). Дисертація виконана відповідно до напрямів наукових досліджень Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України «Договірне регулювання приватноправових відносин у цивільному праві України».

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розробка сучасних теоретичних засад припинення договору найму (оренди) та вироблення на цій основі наукових висновків, спрямованих на розвиток доктрини цивільного права, удосконалення українського законодавства та узагальнення судової практики.

Мета дослідження зумовлює необхідність вирішення таких *завдань*:

- здійснити загальну характеристику договору найму;
- з'ясувати законодавчі підходи до визначення підстав припинення договору найму на історичних етапах кодифікації цивільного законодавства;
- сформулювати системний підхід до визначення підстав припинення договору найму та його окремих видів у сучасному законодавстві України, що регулює відносини найму;
- розкрити механізм застосування загальних положень про розірвання цивільно-правового договору до договірної моделі найму;
- виявити та запропонувати шляхи вирішення теоретичних і практичних проблем розірвання договору найму на вимогу наймодавця та наймача;

- окреслити правовий інструментарій відмови від договору найму;
- визначити особливості припинення договору найму в зв'язку зі смертю фізичної особи-наймача та ліквідацією юридичної особи;
- виробити науково-обґрунтовані пропозиції щодо удосконалення цивільного законодавства України та узагальнення судової практики у сфері регулювання відносин найму.

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, які виникають у зв'язку з припиненням договору найму (оренди).

Предметом дослідження є правові підстави та наслідки припинення договору найму (оренди).

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційного дослідження стали загальнонаукові та спеціально-правові методи наукового пізнання. Зокрема, за допомогою історико-правового методу проаналізовано генезу розвитку інституту найму та підстав припинення цього договору на основних історичних етапах кодифікації цивільного законодавства (підрозділ 1.2). Системно-структурний метод сприяв виокремленню і класифікації підстав і способів припинення договору найму (оренди) (підрозділ 1.3). Формально-логічний та герменевтичний методи використано для визначення змісту понятійного апарату та законодавства, яке регулює відносини, пов'язані з наймом (підрозділи 1.1, 1.3). Порівняльно-правовий метод використано для зіставлення норм різних нормативно-правових актів (найчастіше Господарського кодексу України (далі - ГК України) та ЦК України), виявлення відмінностей у правовому регулюванні відносин найму (оренди). Метод моделювання, ретроспективний і перспективний методи використано для розроблення пропозицій щодо вдосконалення законодавства, виявлення можливих проблем у застосуванні правових норм, що регулюють відносини найму (оренди), обранні ефективних способів юридичного захисту порушених прав та інтересів сторін договору.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є одним із перших досліджень підстав та правових наслідків припинення

договору найму. Наукова новизна конкретизується у таких основних наукових положеннях, що виносяться на захист:

Вперше:

1) запропоновано визначити у контексті змістовного навантаження положень Глави 58 ЦК України припинення договору найму як правову категорію, якою законодавець означає факт відсутності правового зв'язку між наймачем та наймодавцем, як контрагентами;

2) розроблено авторську дефініцію договору найму майнових прав. За цим договором наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві право здійснювати окремі правомочності щодо користування річчю за плату та на певний строк;

3) встановлено, що законодавчо визначений перелік підстав припинення договору найму на вимогу наймодавця і наймача не є вичерпним;

4) обґрунтовано, що наймач повинен довести прихований характер «невідповідності» речі умовам договору та введення його в оману або вказати інші поважні причини неможливості виявлення «невідповідності» речі умовам договору у момент її передання;

5) сформульовано висновок, що вимога про розірвання договору, з підстав, передбачених ст. 783 ЦК України, підлягає задоволенню, незалежно від того чи на момент розгляду справи, вказані у цій статті підстави, припинили існувати.

Удосконалено:

б) підходи до вирішення питання розірвання договору найму з підстав, визначених ч. 1 ст. 783 ЦК України. Суди, розглядаючи справи такої категорії, повинні звертати увагу на поведінку наймача і відмовляти наймодавцю у задоволенні вимог про розірвання договору, якщо наймач доведе, що він вжив усіх необхідних правових заходів для запобігання неправомірному використанню речі, проте через наявність обставин, які від нього не залежать, таке використання речі не було припинено;

7) теоретичне положення про те, що відповідно до усталеної вітчизняної судової практики, договір найму вважається припиненим з підстав, визначених у ч. 2 ст. 781 ЦК України, з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи;

8) підходи до визначення строків захисту прав власника речі, після припинення договору найму. Власник, коли йому стало відомо про смерть наймача зобов'язаний негайно звернутися до фактичного володільця речі з вимогою про повернення речі;

9) змістовне навантаження положення абз. 1 ч. 1 ст. 291 ГК України, доповнивши його словами, «якщо інше не передбачено договором або законом».

Набули подальшого розвитку:

10) обґрунтування необхідності вдосконалення питання правових наслідків визнання договору найму недійсним. Зокрема, наймач окрім негайного повернення речі наймодавцю, зобов'язаний також на його вимогу компенсувати різницю в оплаті за найм, якщо плата за користування такими ж речами на момент, коли набуло законної сили рішенням суду, є більшою за плату, яка справлялася з наймача;

11) вирішення питання повернення попередньо сплаченої плати за найм після припинення договору найму. Така плата повертається як аванс, оскільки плата за найм, яка не знайшла зустрічного виконання, за своєю правовою природою є авансом;

12) аргументація презумпції переходу прав та обов'язків наймодавця до особи, яка набула предмет договору найму в процесі його ліквідаційної процедури, якщо інше не зазначено в договорі найму.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані в науково-дослідній сфері для подальших досліджень проблем договірної регулювання відносин із передання майна в користування. Сформульовані в дисертації пропозиції з удосконалення чинного законодавства можуть знайти втілення в розробці нових і вдосконаленні чинних нормативних актів у сфері користування майном. Практичні висновки та рекомендації

сприятимуть удосконаленню правозастосовної практики в напрямі забезпечення єдності застосування норм права щодо укладання та виконання договорів, за якими майно передається в користування. Матеріали роботи можуть використовуватися у навчальному процесі для підготовки навчально-методичного забезпечення (підручників, навчальних посібників тощо) і для викладання відповідних тем у розрізі навчальних курсів цивільного та господарського права, а також спеціальних цивілістичних дисциплін.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є самостійним дослідженням. Усі сформульовані у дисертації теоретичні положення, висновки та рекомендації, що виносяться на захист, отримані автором самостійно.

Апробація матеріалів дисертації. Результати дисертаційного дослідження загалом, окремих його аспектів, отримані узагальнення та результати було апробовано у доповідях на міжнародних і регіональних наукових конференціях, зокрема, на: Міжнародній науково-практичній конференції «Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності» (м. Харків, 20 – 21 березня 2015 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції (з міжнародною участю) «Реформування законодавства України в умовах інтеграції до Європейського союзу» (м. Тернопіль, 27 березня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні тенденції в юридичній науці України» (м. Хмельницький, 24-25 квітня 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, 8 –9 квітня 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, 21-22 квітня 2017 р.).

Основні положення та результати дисертації обговорювались та отримали схвалення на засіданні відділу проблем приватного та договірної права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, 3 розділів, які охоплюють 9 підрозділів, висновків, списку використаних джерел і

додатків. Загальний обсяг роботи становить 250 сторінок. Список використаних джерел налічує 266 найменувань та міститься на 26 сторінках. Додатки містяться на 6 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЯК СТАДІЯ ДИНАМІКИ ДОГОВІРНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

1.1 Загальна характеристика договору найму (оренди)

Договір найму є однією із найдавніших договірних конструкцій, сфера застосування якого сьогодні поширюється як на підприємницьку діяльність, так і на задоволення побутових потреб, що обумовлює значну затребуваність цієї договірної моделі у сучасному майновому обороті. Договір найму забезпечує максимально сприятливі умови для розвитку бізнесу, адже його укладання та виконання скероване на задоволення інтересів власників капіталу в отриманні прибутку та осіб, які таким капіталом не володіють, однак потребують використовувати його корисні властивості у процесі здійснення ними підприємницької діяльності. За допомогою цього договору налагоджується взаємодія між капіталом та енергією, необхідною для цього використання, що є потужним засобом розвитку економіки. Сучасні різновиди договірної моделі найму апробовані багатовіковою історією їх застосування та пристосовані до нових ринкових умов, нових потреб суспільства, що постійно змінюються. З розвитком майнових відносин в інформаційному суспільстві все частіше предметом досліджуваного у роботі договору стають речі та майнові права, які не були відомі людству кілька десятиліть, а то й століть тому. Своєчасним видається дослідження можливостей застосування до передання у користування таких майнових благ як місце на жорстких дисках серверів, оптичні волокна, ємність супутників, конструктивні елементи будівель та споруд тощо положень про договір найму та його різновиди.

Втім, важливим чинником, що впливає на прийняття особами рішення щодо укладання договору найму є досконалий інститут припинення цього

договору, оскільки його цивілізованість та впорядкованість сприяє виробленню дієвих способів захисту прав власника майна, яке передано у користування, та осіб, які користуються цим майном. Безумовно, що основною підставою припинення договірних зобов'язань є їх належне виконання. Проте на практиці непоодинокі випадки, коли припинення договірних відносин обумовлене неналежним виконанням обов'язків їхніми учасниками. Зазвичай, у таких ситуаціях виникають труднощі зі стягненням заборгованості та штрафних санкцій чи поверненням авансу, вирішенням долі вже виконаного за договором тощо. При припиненні договорів найму першочерговим є повернення майна власникові. Судова практика демонструє низку складностей при вирішенні цього питання, які потребують доктринального осмислення та законодавчого врегулювання. Ці чинники у своїй сукупності й зумовили актуальність дослідження припинення договору найму як самостійної стадії динаміки зобов'язання, які опосередковуються цим договором.

Розробники Цивільного і Господарського кодексів України для позначення у кодифікованих актах відносин користування чужим майном використали неоднакову термінологію: у ЦК України – «найм (оренда)», у ГК України – «оренда». Законодавчий підхід до визначення договору найму (оренди) у ЦК України та договору оренди у ГК України не дають змоги виявити сутнісних відмінностей між цими договірними моделями. З огляду на це, у юридичній науці склалися два підходи щодо співвідношення понять «найм» та «оренда». Представники першого вважають, що Цивільний кодекс вирішив тривалий теоретичний спір, який існував у науці цивільного права щодо співвідношення понять договорів «оренди» та «найму», встановивши, що ці поняття є тотожними [256, с. 235], синонімічними [255, с. 335]. Використання то одного, то іншого терміну пов'язане не стільки з відмінностями цих договорів, скільки з практикою застосування їх назв у певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з використання державного і комунального майна) [74, с. 345]. Представники другого підходу наголошують на тому, що термін «оренда»

використовується для підкреслення підприємницького характеру використання майна [247, с. 157].

У юридичній літературі неодноразово була зроблена спроба виокремити як окрему договірну модель господарський договір з притаманними йому особливостями. Для прикладу, Н. О. Саніахметова зауважує, що «господарський договір – це регулятор конкретних господарських відносин між суб'єктами господарської діяльності, підстава виникнення господарсько-договірних зобов'язань» [25, с. 185-186]. Таке розуміння сутності та призначення господарського договору вказує, що його сторонами можуть бути лише суб'єкти господарювання, тобто, юридичні особи та фізичні особи-підприємці. Отож, фізична особа, яка не здійснює підприємницької діяльності, позбавлена можливості укладати і бути стороною договору оренди. Предметом такого договору є речі, які використовуються фізичними особами-підприємцями у процесі здійснення ними підприємницької діяльності. Однак, відповідно до ст. 810¹ ЦК України за договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря. Орендарем в такому договорі виступає фізична особа, яка використовує об'єкт оренди для задоволення побутових, а не підприємницьких потреб. У відносинах оренди житла орендар виступає як фізична особа, яка не здійснює підприємницької діяльності.

Таким чином, проаналізувавши положення Цивільного і Господарського кодексів України, доречно підтримати наукову позицію про те, що на сутність відносин тимчасового користування майном не позначається сфера користування майном (задоволення побутових потреб чи здійснення підприємницької діяльності). З огляду на це немає підстав виокремлювати договір оренди, як окремий вид договорів, за якими майно передається у користування, а поняття «найм» і «оренда» необхідно застосовувати як синонімічні слова.

Істотною умовою будь-якого цивільно-правового договору є його предмет. Предметом договору найму є неспоживча річ, визначена індивідуальними ознаками та майнові права.

Втім, індивідуальна визначеність і неспоживчість не єдині критерії, яким повинна відповідати річ, щоб бути предметом договору найму (оренди). Йдеться про обігову здатність речі. Вилучені з цивільного обігу речі не можуть бути предметом договору найму, навіть якщо вони індивідуально визначені та неспоживчі. Водночас, заборона щодо передачі у користування окремих видів майна встановлена в окремих законодавчих актах, що регулюють відносини найму: ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [203] містить перелік державного майна, яке не може бути об'єктом оренди; ч. 1 ст. 28 Закону України «Про поховання та похоронну справу» від 10.07.2003 р. № 1102-XIV [208] заборонено передавати в оренду землі комунальної власності, на яких розташовано місця поховання; ч. 2 ст. 3 Закону України «Про фінансовий лізинг» від 11.12.2003 р. № 1381-IV [207] передбачено заборону на передання в лізинг земельних ділянок та інших природних об'єктів, єдиних майнових комплексів підприємств та їх відокремлених структурних підрозділів.

У науці цивільного права дискусію спричинило питання правової природи договору, за яким у користування передається частина неподільної речі. І. Р. Калаур з цього приводу зауважує, що «стан сучасного правового регулювання відносин з передання майна в користування доводить, що вирішення зазначених завдань законодавець переклав на вітчизняну доктрину права. Однак юридична наука і договірна практика сьогодні не виробили чіткої і одностайної позиції стосовно кваліфікації відносин з передання в тимчасове користування частини речі» [50, с. 50].

Р. А. Майданик переконаний, що «у користування на підставі договору оренди можуть бути передані певні площі приміщення, стіни, паркомісця та інші частини об'єкта». Водночас вчений «не виключає можливості врегулювання подібних відносин за допомогою інших видів договорів ... (про надання послуг,

спільної діяльності і т. д.)» [65]. Іншу позицію відстоює Н. Клочай, яка на основі аналізу норм ст. 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та легального змісту понять «частина стіни», «фасад будинку» приходять до висновку про неможливість передання в оренду частини зовнішньої частини поверхні будівлі. Учена переконана, що «для розміщення рекламного засобу на зовнішній частині стіни будівлі (споруди) з власником такої будівлі (споруди) або уповноваженим ним органом (особою) укладається договір про тимчасове користування місцем для розташування рекламного засобу, а правовідносини, що виникають при цьому між розповсюдjuвачем зовнішньої реклами та власником або уповноваженим ним органом (особою), регулюються нормами закону «Про рекламу» і Типовими Правилами розміщення зовнішньої реклами» [52].

Підтримуємо висновок І. Р. Калаура, що «передання в користування дахів, стін та інших конструктивних елементів будівель (капітальних споруд) і їх окремих площ доречно опосередковувати договірною моделлю найму (оренди). Подібний підхід є найбільш оптимальним варіантом врегулювання такого роду майнових відносин, оскільки дає змогу застосовувати юридичний інструментарій загальних положень про найм (оренду) глави 58 ЦК України» [50, с. 56].

У пошуку оптимальних шляхів вирішенні цього питання актуальною є наукова думка Д. І. Мейєра про те, що «...всякого роду майно, що надає будь-яку можливість користування ним, може бути предметом договору найму, і для розуміння користування не суттєво, щоби наймач безпосередньо користувався найманим майном, задовольняв ним якусь потребу, лиш би він мав можливість здобувати для себе з майна якусь вигоду» [66, с. 262].

Отож, користування предметом договору найму має приносити наймачу вигоду. Тому вирішуючи питання можливості передання у користування за договором частини речі, необхідно з'ясувати, що є джерелом вигоди для наймача. Власне володіння і користування самою зовнішньою частиною стіни будівлі чи її дахом не задовольняє потреб наймача та не приносить йому вигоди. Вигоду та задоволення потреб наймача приносить розміщення бажаних для нього елементів – реклами, приладів (обладнання) тощо на зовнішній поверхні

стіни будівлі. Отже, першочерговим інтересом наймача є не володіння самою поверхнею конструктивного елемента будівлі, а розміщення на ній потрібної речі. Таке право є майновим. Здатність майнових прав бути предметом договору найму (оренди) прямо передбачено ч. 2 ст. 760 ЦК України. Таким чином, за договором найму майнових прав наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві право здійснювати окремі правомочності щодо користування річчю за плату та на певний строк. Інтерес участі особи, яка є наймачем у таких договірних конструкціях, обумовлений потребою використовувати на договірній основі частину неподільної речі або окремі властивості речі для задоволення побутових потреб чи здійснення підприємницької діяльності.

Дослідження загальної характеристики договору найму потрібно продовжити з визначення його місця у системі договорів, під якою розуміють сукупність договорів, що має внутрішню цілісну структуру [10, с. 4-5]. Як відзначає В. В. Луць «система цивільно-правових договорів як єдина система зі складними взаємозв'язками її елементів характерна як внутрішньою єдністю, так і диференціацією договірних відносин, що зумовлена особливостями конкретних майнових відносин, опосередкованих договорами» [63, с. 55]. Саме єдність і наявність взаємозв'язків між різними елементами відрізняє систему від сукупності елементів. Завдяки наявності взаємозв'язків між її елементами системі притаманні функції, недоступні окремим її елементам. Основним завданням системи договорів є комплексне і максимально повне юридичне забезпечення реалізації прав та інтересів суб'єктів права. Систематизація договорів, тобто структурування (групування) договорів за певними критеріями, сприяє глибшому вивченню природи договорів, виявленню взаємозв'язків між ними, виробленню шляхів удосконалення чинного законодавства.

Договір найму належить до типу договорів, за якими майно передається в користування. Будучи елементом системи договорів за якими майно передається у користування, договір найму у системі цивільно-правових договорів уособлює структуризоване об'єднання договірних моделей, за якими майно передається у користування і за користування справляється плата (йдеться про (договір найму

(оренди) та договір найму (оренда) житла),). Разом взяті ці дві особливості забезпечують внутрішню єдність видів договорів найму як окремої договірної системи.

Договір найму (оренди) житла «має багато спільного з договором майнового найму, проте в системі договорів посідає самостійне місце. Це зумовлено тим, що договір найму житлового приміщення спрямований на забезпечення громадян житлом і відповідно має специфічний предмет» [254, с. 519]. Таким чином, договір найму (оренди) – це вид договорів, спрямованих на передавання майна в користування.

Втім, кожен із них має свої різновидності та об'єднуючі їх критерії, що дозволяє розглядати ці договірні моделі як системи наступного рівня ступеневої систематизації. Так, структурними елементами системи договорів найму (оренди) житла є договір найму житла та договір оренди житла з викупом, а видами договору найму є договір найму (оренди), договір прокату, договір лізингу. На відмежуванні окремих різновидів договору найму слід зупинитися детальніше.

Договір прокату є публічним договором та договором приєднання (ст. 787 ЦК України). Стосовно інших різновидів найму таких особливостей законодавчо не встановлено [247, с. 276-277; 248, с. 284-285; 249, с. 354-355; 250, с. 354-355]. Специфічний і суб'єктний склад договору прокату – наймодавцем виступає суб'єкт підприємницької діяльності. Предмет договору також має свої особливості: по-перше, це неспоживча рухома річ, по-друге, її цільове призначення – задоволення побутових невиробничих потреб, якщо інше прямо не зазначено в договорі. Таким чином, критерієм диференціації прокату як діяльності від інших різновидів найму є те, що прокат – це підприємницька діяльність з передавання у строкове платне користування рухомих речей. Договір прокату виділяється серед інших різновидів договірних конструкцій найму: по-перше, особливим суб'єктним складом; по-друге, специфічним предметом (лише рухомі речі); по-третє, особливостями укладання договору – договір прокату є публічним договором і договором приєднання.

Значну увагу науковців і практиків привертає договір лізингу. Концептуальні підходи до визначення його особливостей та правової природи можна звести до двох: відповідно до першого підходу: лізинг розглядається з позиції традиційних інститутів цивільного права: оренди, купівлі-продажу, позики доручення [50, с. 126], згідно з другим – договір лізингу розглядається як самостійний вид договорів, а опосередковані ним відносини є складними та оригінальними [49, с. 63].

Більшість учених поділяє думку про належність договору лізингу до різновидів договору оренди, якому властива низка кваліфікаційних ознак, що дають змогу виокремити його від інших договорів найму (оренди) [23, с. 297; 24, с. 162; 218, с. 90]. Досліджуючи особливості договору лізингу, які дозволяють виділити його в окремий різновид договору найму, А. Є. Пруднікова наголошує на відсутності достатніх підстав для визнання договору лізингу самостійним типом цивільно-правових договорів [211, с. 27]. Вважаємо, що найбільш виваженою є позиція, згідно з якою договір лізингу є різновидом договору найму з певними специфічними ознаками.

Неоднозначні висновки в дослідників договору найму викликають природа прав наймача та обсяг прав, які передаються за договором. Так, С. Мизров вважає що, якщо за договором оренди майно передається у володіння та користування, то право оренди має ознаки речового права [70, с. 7]. С. Брітвін стверджує, що орендні права мають двоєдину природу: зобов'язальну та речово-правову [20, с. 6]. На думку І. Спасибо-Фатєєвої, «право оренди є зобов'язальним, а його бачення як речового права є спірним» [231, с. 123].

Потрібно наголосити, що чинне законодавство України визнає речово-правову природу права оренди нерухомого майна. Так, відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», право оренди входить до складу речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації. У ст. 4-1 вказаного Закону право оренди земельної ділянки та право користування (найму, оренди)

будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами разом із суперфіцієм, емфітевзисом та сервітутом належать до похідних речових прав.

Основними аргументами прихильників речово-правової природи прав наймача є можливість застосування наймачем речово-правових способів захисту (а саме витребування у недобросовісного володільця ви найнятого майна) та слідування права найму за річчю (ст. 770 ЦК України). Можливість наймача подати віндикаційні і негаторні позови до третіх осіб ґрунтується, насамперед, на його визнанні титульним володільцем речі, а не на статусі «наймача» за договором найму. Так, нормативним обґрунтуванням можливості наймача застосовувати віндикаційний позов є ст. 400 ЦК України, яка входить до складу глави 31 ЦК України «Право володіння чужим майном». Відповідно до ч. 1 ст. 397 ЦК України володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе. Тобто, здатність застосовувати речово-правові способи захисту порушених прав є похідною від статусу титульного володільця речі, належить наймачеві з моменту її передавання від наймодавця. До моменту отримання речі від наймодавця наймач не є титульним володільцем речі і не може витребувати її у третіх осіб, незважаючи на підписання договору найму. До моменту передачі речі наймач може використовувати лише зобов'язально-правові способи захисту порушених прав, наприклад, вимагати передачі речі у наймодавця, якщо він порушив умови договору (ст. 766 ЦК України). Водночас, необхідно зауважити, що можливість застосування віндикаційного позову є лише похідною правомочністю титульного володільця речі. Вважаємо правильною позицію науковців, які наголошують, що речово-правова природа прав орендаря виявляється, насамперед, через титульну можливість орендаря користуватися індивідуально-визначеною річчю в своїх інтересах незалежно від інших осіб, а не через слідування права оренди та речово-правові способи захисту, які є наслідком визначення права оренди як речового права [2, с. 352-355].

Комплекс прав наймача містить як права зобов'язальної (щодо поведінки наймодавця), так і речово-правової природи (права володіти і користуватися річчю, можливість застосовувати речово-правові способи захисту порушеного

права та слідування прав наймача за річчю після її відчуження). Такий дуалізм у комплексі прав наймача не призводить до їх «змішування» – вони існують паралельно та самостійно, хоча і виникають з однієї підстави – договору найму (оренди). Втім, права зобов'язально-правової природи виникають з моменту підписання договору, а речово-правов права – з моменту передання речі.

Неоднозначна позиція науковців і щодо обсягу прав, які наймодавець передає наймачу за договором найму. Так учені М. Брагінський та В. Вітрянський вважають, що власник будівлі може передати право користування окремим приміщенням без передачі права володіння [18, с. 429]. Дефініції, зазначені в законодавчих актах, які регулюють відносини найму та його різновидів, прямо не вказують на правомочність наймача володіти річчю. Виняток становить Закон України «Про оренду землі» [204], відповідно до якого оренда – «це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності».

Відсутність у дефініції ст. 759 ЦК України прямої вказівки на «володіння» річчю за договором найму (оренди) дозволяє деяким науковцям прийти до висновку, що можливе існування «оренди, за якої майно надається наймачеві тільки в користування, але не у володіння (наприклад, використання наймачем потужних комп'ютерів для проведення тих чи інших обчислень без передання їх у володіння, або використання наймачем басейну для проведення тренування чи змагання тощо)» [41, с. 196; 74, с. 346]. Існує і протилежна позиція науковців, згідно з якою «за вказаним договором фактично відбувається і володіння майном особою, котра є наймачем. Враховуючи цю обставину, в теорії цивільного права розглядувана група договорів іменується договорами про передання майна у тимчасове володіння та користування [250, с. 346]. Якщо досліджувати наявність у наймача права володіти річчю, з врахуванням легальних положень § 1 глави 58 ЦК України, потрібно уточнити, що слово «володіння» все-таки є у цій главі – в ч. 3 ст. 767 ЦК України. Так, згідно з текстом коментованої статті «Наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо

наймач у момент передання речі в його *володіння* не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані» (*курсив* – виділено автором). І хоча ця правомочність згадується не в легальному визначенні поняття договору найму (оренди), її розташування в статті, де розглядаються вимоги до якості речі, поширює застосування цієї правомочності наймача до усіх відносин найму та його різновидів, до яких норми § 1 глави 58 ЦК України застосовуються субсидіарно.

Серед науковців і практиків немає єдиного підходу у визначенні переліку істотних умов договору найму (оренди). У науці цивільного права існує підхід, за яким істотною умовою договору найму (оренди) в силу законодавчого регулювання визнається лише предмет договору [245, с. 379; 254, с. 351]. Л. Т. Кокоєва погоджується із дослідниками, які визнають істотною умовою – за загальним правилом – лише визначеність об'єкта оренди. Зокрема, на думку вченої, строк і орендна плата за договором оренди становлять елементи його предмета і входять в легальне визначення договору, дозволяють відмежувати від суміжних договорів, але не можуть бути зараховані до істотних умов. Для підтвердження своєї позиції автор проводить аналогію з договором купівлі-продажу, щодо якого ціна також є кваліфікаційною умовою для цього договору, але безсумнівно, що договір вважається укладеним і без зазначення такої умови в силу положень закону [54, с. 21]. Прихильники такої позиції аргументують це положеннями ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України, які передбачають можливість укладання договору найму без зазначення строку його дії та плати за користування річчю. Автори, які підтримують протилежну концепцію, відзначають: «Той факт, що відповідними нормами ЦК існування договірних відносин з найму майна не ставиться в залежність від наявності в договорі умов, які встановлюють плату за користування майном та строк найму, не дає підстав вважати, що зазначені умови не є істотними. Положення ЦК містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо в договорі» [248, с. 356]. Підтримує таку позицію і судова практика. Так, відповідно до п. 2.6

постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 року № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна», на основі аналізу статей 759-762 ЦК України до істотних умов належить предмет договору, плата за користування майном та строк користування ним [197]. Прибічники обох концепцій визнають, що строк дії договору та плата за користування річчю є кваліфікаційними умовами договору найму, які виділяють його серед інших видів договорів.

Істотним умовам договору присвячена ст. 638 ЦК України. Відповідно до другого абзацу цієї статті істотними умовами договору є умови: 1) про предмет договору; 2) умови, визначені законом як істотні, або є необхідними для договорів такого виду; 3) а також усі ті умови, до яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди (нумеровано автором). Така норма надає однакове юридичне значення умовам, безпосередньо зазначеним у законі як істотні, та умовам, які є обов'язковими для договорів такого виду. Цей аргумент є основоположним для визнання строку дії договору та плати за користування річчю як істотних умов договору найму. Прихильники антитетичної концепції при віднесенні умов договору до істотних надають визначального значення нормі першого абзацу частини першої ст. 638 ЦК України, згідно з якою договір вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Отже, обидві позиції нормативно обґрунтовані. Надання більш вагомого юридичного значення одній з двох норм, розміщених в межах однієї частини окремої статті нормативно-правового акта, видається безперспективним. Однак, більш детальний аналіз норм ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України дозволяє зробити висновок, що позиція, згідно з якою законодавець допускає можливість існування договору найму без погодження його сторонами умовами щодо строку договору та плати за користування річчю, потребує додаткової аргументації.

Для підтвердження цієї тези проаналізуємо текст коментованих норм. Відповідно до ч. 1 ст. 762 ЦК України «За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір

плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення» (*курсив* – виділено автором). Коментована норма є диспозитивною – сторони можуть визначити розмір плати за користування річчю в договорі, а можуть погодитися на порядок визначення розміру плати за користування річчю, який запропонував законодавець у абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України, і не вказувати розмір плати за користування річчю у тексті договору. Отож, якщо у тексті договору відсутня умова про розмір плати за користування річчю, це свідчить про вибір сторонами порядку визначення плати за користування річчю, який передбачений у абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України. Цивільне законодавство встановлює можливість вираження своєї волі на вчинення правочину мовчанням сторін (ч. 3 ст. 205 ЦК України). Слід зазначити, що який би варіант сторони договору найму не обрали, питання плати за користування річчю буде однозначно врегульоване – або положеннями договору, або нормою закону. Така пильна увага законодавця до способів вираження умов оплати за користування річчю навпаки підтверджує правильність підходу, згідно з яким плата за користування річчю є істотною умовою договору найму. Ситуація, за якої сторони «забули» встановити плату за користування річчю на етапі укладення договору, є недосконалою, оскільки основною метою наймодавця від укладення цього договору є саме отримання прибутку від передавання речі в користування наймачеві. Оплатність користування речі є умовою, яка відрізняє договір найму від договору позички, що є безоплатним. Отже, підхід законодавця, виражений в ч. 1 ст. 762 ЦК України, спрямований на безумовну визначеність істотної умови договору найму – плати за користування річчю.

Договір найму завжди є строковим. Згідно з ч. 2 ст. 763 ЦК України, якщо строк найму не встановлений у договорі, то він вважається укладеним на невизначений строк. Сторони мають право односторонньої відмови від такого договору у будь-який момент за умови письмового попередження контрагента про неї протягом визначеного законом або договором строку. У цьому випадку позицію законодавця можна пояснити проаналізованими вище мотивами

стосовно конструкції ч. 1 ст. 762 ЦК України. Оскільки сторони договору найму не можуть під час укладення договору «упустити» строковість передавання речі в користування, тому що ця умова є кваліфікаційною для договорів цього виду і становить особливий інтерес як для наймача, так і для наймодавця. Отже відсутність у тексті договору строку слід розцінювати, як мовчазну згоду сторін на укладення договору найму на невизначений строк. Сторони можуть передбачити у тексті договору умову, згідно з якою договір укладений на невизначений строк. Конструкція ч. 2 ст. 763 ЦК України жодним чином не обмежує свободу сторін на укладення договору та не виключає строку його дії, як необхідної для такого виду договорів умови з переліку істотних умов договору найму, а спрямована на захист інтересів його сторін шляхом зменшення ймовірності визнання договору неукладеним.

Отже, істотними умовами договору найму є умови про його предмет, строк дії договору та плату за користування речі. Ситуацію, за якої сторони не вказали в тексті договору його строк та плату за користування річчю, потрібно розцінювати як згоду сторін застосовувати законодавчо встановлений у ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України підхід до визначення цих двох умов договору.

Строк дії договору найму не лише визначає часовий період користування майном, а й впливає на форму укладення договору. Так, відповідно до ст. 793 та ст. 794 ЦК України договір найму будівлі строком на три і більше років підлягає нотаріальному посвідченню, а право користування, яке виникає на його підставі, – державній реєстрації. У цьому випадку може виникнути дискусія з приводу необхідності нотаріального посвідчення договору найму, укладеного на невизначений строк та державної реєстрації прав, що виникають на його підставі. Вважаємо, що оскільки строк найму за таким договором може становити три і більше років, то у цьому випадку доцільно укладати договір у формі, яка відповідатиме вимогам вищевказаних статей, а їх недотримання матиме правовим наслідком недійсність договору. Саме до такого висновку прийшов ВГС України у постанові від 14 травня 2012 року у справі № 48/234 [160].

Поняття договору, укладеного на невизначений строк, властиве більшості правових систем світу. Така конструкція застосовується у випадку, коли сторони бажають продовжувати договірні стосунки доки це вигідно обом контрагентам або, якщо точно неможливо передбачити необхідний час користування річчю.

Слід зазначити, що ч. 7 ст. 180 ГК України містить певні конструктивні недоліки, які ставлять під сумнів можливість укладення господарських договорів на невизначений строк. Саме про це йдеться у постанові Вищого господарського суду України (далі – ВГС України) від 21.06.2012 р. у справі № 5009/110. Правова позиція суду звучить так:

«Згідно з п.1.1 договору, цілісний майновий комплекс передається в користування на визначений строк, а пунктом 7.1 договору передбачено, що даний договір укладається на невизначений строк. Відповідно до ч. 1 ст. 251 ЦК України, строком є певний період у часі, зі спливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення.

В силу положень ч. 7 ст. 180 ГК України, строком дії господарського договору є час, впродовж якого існують господарські зобов'язання сторін, що виникли на основі цього договору. Отже, при укладенні договору оренди цілісного майнового комплексу № PDS 000777 від 13.07.2011р. сторони в обов'язковому порядку повинні були досягнути згоди щодо певного періоду у часі (строку) впродовж якого вони перебуватимуть в орендних правовідносинах.

Між тим, сторонами не досягнуто згоди щодо істотної умови договору оренди – строку його дії. Згідно ч. 8 ст. 181 ГК України, у разі якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся).

З огляду на те, що суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про відсутність правових підстав для задоволення позову у зв'язку з неукладенням договору, ухвалені у справі рішення та постанова підлягають залишенню без змін» [161].

Таке правозастосування касаційною інстанцією норм матеріального права зумовлює певні зауваження. Безумовно, що договір вважається неукладеним,

коли сторони не досягли згоди щодо його істотних умов. Однак, у проаналізованій судовій справі не має підстав стверджувати, що сторони не погодили строк договору найму, скільки у тексті договору вказано, що він укладений на невизначений строк. Законодавець передбачив можливість сторін укласти договір найму на «невизначений строк» (саме це словосполучення використане у ч. 2 ст. 763 ЦК України) і визначив правові особливості таких договорів – сторони мають права односторонньої відмови від договору. Обмеження використання в діловому обігу договірної конструкції договору найму, укладеного на невизначений строк, суперечить ч. 2 ст. 763 ЦК України та одному з основних принципів цивільного законодавства – свободи договору (п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК України). Домовленість про невизначеність строку договору оренди в цьому прикладі судової практики не можна розцінювати як відсутність домовленості з приводу його строку. Таким чином, факт згадування у тексті договору про строк його дії та порядку його визначення є доказом досягнення згоди щодо цієї умови.

Автори одного із коментарів до ЦК України вважають, що словосполучення «невизначений строк» означає відсутність домовленості про встановлення строку договору; сторони під час укладання договору визначають тільки момент, коли «починається» договір найму, проте без встановлення його кінцевого моменту [254, с. 368]. Втім така наукова думка, з огляду на сказане вище, також потребує уточнення. Законодавець у коментованій нормі вказує на моменти закінчення строку дії такого договору: місяць після попередження однієї із сторін про відмову від договору для рухомого майна та три місяці для нерухомого. Втім, договором або законом можуть встановлюватися й інші строки попередження. Однак, домовленість сторін про заборону відмови від договору, укладеного на невизначений строк, є недійсною. Таким чином, якщо у договорі не деталізовані підстави його припинення, його укладення на невизначений строк не можна сприймати як укладеного назавжди чи щодо якого сторони не досягли згоди про строк найму. Більш доречно вважати, що такі договори укладені до часу пред'явлення одним із контрагентів вимоги про його

припинення. Момент припинення договору, укладеного на невизначений строк, можна приурочити до якоїсь події, час настання якої не можливо передбачити, проте вона неминуче настане.

Діловий обіг зацікавлений у існуванні договірних конструкцій, доки це вигідно їхнім контрагентам. У багатьох галузях економіки потреба використання речей, переданих в найм, зумовлена певним циклом, тривалість якого важко, а іноді й неможливо завчасно визначити. Наприклад, через кліматичні зміни точний період жнив передбачити неможливо. Зважаючи на температуру чи інші чинники не завжди можливо визначити строк найму. Проте, якщо передбачити, що договір найму укладений на невизначений строк, а строк повідомлення про відмову становить 10 днів (*такий строк лише виключно для прикладу і має бути узгоджено сторонами*) (*курсив – виділено автором*), то на практиці виконання такого договору буде значно зручнішим, ніж класичне встановлення його календарної тривалості. У наведеному прикладі через кліматичні та інші особливості сторони змушені були б продовжити строк найму внесенням відповідних змін, що є менш зручним. Крім згаданого, є багато інших випадків, коли потреба найму зумовлена певними процесами, а не календарними днями, що спливають. Без сумніву, сторони розуміють можливу тривалість найму та можуть відмовитися від договору, якщо його подальше виконання стане неприйнятним. Вважаємо, що використання у тексті договору найму поняття «невизначений строк» не можна розцінювати як неузгодженість волі сторін стосовно строку найму, що має наслідком його неукладеність.

Розглянемо таку ситуацію: договір найму укладений на строк менший ніж три роки, але сторони не мають на меті припинити відносини найму, зі спливом строку, встановленого в договорі. Чи потрібне нотаріальне засвідчення такого договору у момент його укладення, у момент його пролонгації? З цього приводу немає однастайності думок посеред науковців. Одні стверджують, що вимога щодо нотаріального посвідчення правочину не поширюється на випадки пролонгації договору у зв'язку з відсутністю заяви однієї із сторін про припинення дії договору протягом місяця після спливу строку його дії [69, с. 7].

Інші науковці наполягають на необхідності документального оформлення пролонгації договору і нотаріального засвідчення договору про пролонгацію [16, с. 154].

Донедавна це питання було складним для розуміння в українських судах, що призводило до прийняття ними неоднозначних рішень (застосування наслідків нікчемності правочину, укладеного з порушенням вимог щодо його нотаріального засвідчення та державної реєстрації, чи відмови у застосуванні таких наслідків). Ситуація змінилася з прийняттям постанови Пленуму ВГС України від 29.05.2013 року № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [197].

Відповідно до п. п. 2.9. та 4.1. згаданої Постанови, якщо у результаті неодноразової пролонгації договору, укладеного на строк менше 3-х років, строк фактичної оренди перевищує трирічний строк, за умови якщо ця пролонгація відбулася у зв'язку з відсутністю заяви однієї із сторін про припинення дії договору протягом місяця після спливу строку його дії, то первісний договір не підлягає нотаріальному посвідченню, а для самого продовження строку дії договору не потребується документального оформлення. Якщо ж пролонгація здійснена шляхом укладення додаткової угоди, якою умова про строк дії договору, що був меншим від трирічного, змінюється на таку, що передбачає більший ніж трирічний строк оренди, то така додаткова угода підлягає нотаріальному засвідченню. Така позиція Пленуму ВГС України є виваженою та найкраще враховує вимоги чинного законодавства, яким урегульовані ці питання (ст. ст. 220, 763, 793, 794 ЦК України, ч. 4 ст. 284 ГК України, ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Питання пролонгації договору найму у випадку відсутності заперечення однієї із сторін регулюються ЦК України та ГК України з певними відмінностями. Так, відповідно до ч. 4 ст. 284 ГК України у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором.

Єдиною умовою пролонгації договору оренди ця норма визначає відсутність заяви однієї із сторін про зміну або припинення дії договору протягом місяця після закінчення строку дії договору. Аналогічна норма передбачена і у ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

ЦК України встановлює дещо інші вимоги до пролонгації договору. Відповідно до ст. 764 ЦК України: «якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором». Тобто, для пролонгації потрібно одночасно дві умови: 1) продовження користування найманим майном протягом місяця після закінчення строку договору, 2) відсутність заперечень наймодавця. Доречно зазначити, що ЦК України на відміну від ГК України і Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не уточнює змісту заяви з запереченням – про зміну або припинення дії договору.

Таким чином, за ЦК України відсутність заперечень однієї зі сторін не є достатньою підставою для пролонгації договору найму (оренди). Обов'язковою умовою для продовження дії договору найму на той же строк є користування найманим майном після закінчення строку дії договору.

На перший погляд, особливих відмінностей у моделюванні змісту цих норм не має. Якщо наймач не бажає продовжувати договір найму, він повинен припинити користування річчю і повідомити про це наймодавця. Проте необхідно зважити на вимогу щодо строку здійснення повідомлення: його треба здійснити протягом одного місяця після закінчення строку дії договору. ВГС України з цього приводу неодноразово зауважував, що завчасне повідомлення про відмову пролонгувати договір, вчинене не протягом встановленого місячного строку повідомлення, має наслідком відсутність його правових наслідків [103; 136].

Відповідно до положень ГК України за умови відсутності заяви однієї із сторін протягом місяця після закінчення строку дії договору (що мало місце в описаній ситуації) договір вважається пролонгованим. Оскільки ч. 4 ст. 284 ГК

України імперативно визначає строк повідомлення про відмову від пролонгації – один місяць з моменту закінчення строку договору, то завчасне повідомлення про відмову від пролонгації правових наслідків необумовлює. ГК України передбачає єдиний спосіб відмови від пролонгації договору, який однаковий для орендаря і орендодавця – подання відповідної заяви.

З позиції ЦК України заперечення проти пролонгації договору (у формі заяви, повідомлення тощо) слід робити лише наймодавцю, наймачу достатньо перестати користуватися річчю. Звичайно, на ньому лежить обов'язок повернути майно наймодавцю. Однак, у розглянутій ситуації (коли майно потребує демонтажу чи вчиненню інших дій, які повинен вчинити орендодавець) питання пролонгації не повинно було б розглядатися, оскільки наймач не користувався майном, про що завчасно повідомив наймодавця. Таким чином, з позиції норм ЦК України поведінка наймача у такій ситуації є однозначною і жодної пролонгації не відбувається, оскільки гіпотеза ст. 764 ЦК України не дотримана. Заперечення проти пролонгації здійснено не у формі завчасного попередження (яке у цьому випадку слугуватиме доказом намагання виконати договірні зобов'язання, а саме обов'язку щодо повернення майна), а у формі відмови від користування майном (фактичні дії).

Аналіз норм ч. 4 ст. 284 ГК України, ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» дозволяє стверджувати, що ними встановлено імперативне правило щодо пролонгації договору оренди у випадку відсутності заяви однієї із сторін про його припинення протягом місяця після спливу строку його дії. Імперативний характер цієї норми дозволяє зробити висновок про те, що із спливом строку дії самого договору оренди орендні відносини не припиняються. Для цього потрібна або заява однієї з сторін про припинення договору, надіслана протягом місяця після закінчення строку дії договору, або повернення орендованого майна, оформленого відповідним актом. З метою надійного захисту інтересів наймодавців пропонуємо ст. 764 ЦК України, ч. 4 ст. 284 ГК України, ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» слова *«протягом місяця після закінчення*

строку дії договору» замінити на *«протягом строку дії договору або протягом місяця після закінчення строку дії договору»* (курсив – виділено автором). Така редакція дозволить уникнути наймодавцю потребу чекати спливу строку дії договору найму для повідомлення про припинення договірних відносин. Якщо ж сторони бажають пролонгувати договір, така редакція порівняно з наявною не обмежить їхні права. Станом на сьогодні чинні редакції зазначених правових норм вказують лише на один період, під час якого виникає право зробити заяву про припинення договору – місяць після закінчення строку договору.

Вважаємо, що підходи, які розглядаються в цьому підрозділі дисертаційної роботи, до загальної характеристики договору найму та його окремих дискусійних елементів, не є новими для української цивілістики, оскільки обумовлені еволюцією цього договірного інституту та потребами сучасного майнового обороту.

1.2 Становлення та розвиток інституту припинення договору найму

Світовій історії договір найму відомий з давніх часів. Він згадувався ще у Законах XII таблиць. У цій пам'ятці давньоримського права під договором найму розуміли передавання в тимчасове користування рабів для виконання певних завдань, наприклад, для збирання урожаю [260, с. 12].

Витоки інституту найму на українських теренах треба шукати в першій державі, що утворилася на території сучасної України – Київській Русі. Основними правовим актами, які регулювали відносини найму у ті часи були «Руська правда» та «Візантійський землеробський закон», датований VII-VIII ст.

«Візантійський землеробський закон» (інший переклад – Аграрний закон) передбачає як класичний найм земельних ділянок, так і їх обмін на час посіву (ст. 4) [229, с. 107]. Насамперед розглянемо останній варіант, який дозволяє розірвати договір взаємного найму земельних ділянок за умови, що вони ще не засіяні. Якщо ж обидві ділянки засіяні, то розірвати договір було не можна. У

випадку, коли ініціатор розірвання договору не засіяв найманого поля, а інша сторона засіяла, то розірвати договір можна було лише після того, коли ініціатор розірвання договору засіє найману земельну ділянку (ст. 4). Тимчасовий взаємний обмін ділянками на час посіву слід розуміти саме як особливу форму найму, а не договору міни, оскільки майно передавалось у користування, а не у власність. Аграрний закон передбачав і договір міни – обміну земельними ділянками на постійній основі (ст. 3, 5). Стаття 3 Візантійського землеробського закону встановлювала вимоги до форми договору про обмін земельними ділянками – обов'язкова наявність двох або трьох свідків та узгодження всіх умов обміну. В Аграрному законі коментованої статті не зазначається, чи згадані вимоги поширюються лише на обмін земельними ділянками назавжди, чи і на тимчасовий обмін, що унеможливило висновок про універсальність цих вимог.

Візантійський землеробський закон називає селянина-наймача терміном «мортит». Пам'яткою передбачалася натуральна форма оплати за договором найму земельної ділянки, а саме 9/10 урожаю належить наймачу, а 1/10 – землевласникові (ст. 10). Процес зібрання урожаю здійснювався за відома землевласника, якщо ж наймач потайки збирав урожай, то все ним зібране підлягає вилученню (ст. 9).

Невикористання найманої ділянки (обробляння, обгородження, засівання тощо) каралося або позбавленням права на отримані плоди (ст. 12, 13), або обов'язком відшкодувати завдану шкоду у подвійному розмірі (ст. 14).

Аграрний закон передбачав і види найму відмінні від найму земельних ділянок – найм худоби. Важливе значення надавалося використанню худоби для виконання саме передбачених договором робіт. Так, якщо бик загинув під час виконання домовленої роботи, то жодних штрафних санкцій до орендаря не застосовувалося. У випадку загибелі худоби під час виконання інших робіт, наймач зобов'язаний надати наймодавцю взамін загиблого здорового бика (ст. 37). Тобто, встановлювалася відповідальність за нецільове використання найманої речі.

Отже, Візантійський землеробський закон регулював, насамперед, відносини, пов'язані з наймом земельних ділянок для їх використання у сільському господарстві. Відмова від договору найму була можлива за умови, що землевласник матиме можливість обробити наймані поля, а наймач відшкодує завдані збитки. Водночас, за умови завчасного попередження (тобто, до часу обробітку поля), якщо наймач повідомить про свою неспроможність обробити поле, а землевласник не вживе жодних заходів для усунення можливих збитків, наймач відповідальності за них не понесе (ст. 15). Проте, якщо земля була взята у незаможного землевласника, який до того ж і відсутній, то наймач у випадку відмови від договору повинен відшкодувати неотримані плоди у подвійному розмірі (ст. 14). Специфіка регулювання була викликана основною метою законодавця – запобігти голоду. Найм рухомого майна (худоби) Аграрний закон майже не врегульовував: відсутні норми про укладення, зміну чи припинення договору, існує лише згадка про відповідальність у випадку нецільового використання найманої худоби.

«Руська правда» не регулювала відносин найму у сучасному його розумінні. Об'єктом найму в основному слугували так звані «закупи» – залежні селяни. Залежні люди, як об'єкт найму, не були чимось дивним для рабовласницьких і феодальних правових систем. Водночас, відносини «закупництва» важко віднести до об'єкта дослідження, який необхідно дослідити з метою ґрунтового аналізу розвитку саме відносин найму, а не прав людини на різних етапах розвитку людства. Це пов'язано з тим, що вільний селянин, отримавши певну винагороду від господаря, ставав його «закупом» і потрапляв у залежність від нього. Перехід до стану «закупу» супроводжується обмеженням особистих прав, а сам «закуп» не був рівноправним членом суспільства. «Закуп» належить своєму господарю, який має право ним розпоряджатися. Таким чином, селянин-закуп одночасно є суб'єктом і об'єктом договору «закупництва». Отримати свободу «закуп» міг лише після виплати своєму господареві винагороди за свою свободу. Розмір винагороди встановлював сам господар, що унеможливило самовикуп. Отже, відносини «закупництва» по-перше,

уособлювали перехід особи з одного правового статусу до іншого, і по-друге – відносини найму. Розглядати відносини між «закупом» і його господарем як такі, що виникли на підставі договору найму з відробітковою формою оплати, також не можна. Особа, яка ставала «закупом», не лише зобов'язувалася виконувати певну роботу для господаря, а й втрачала статус вільної людини. Це виражалося у тому, що зміна її правового статусу була універсальною. Ставши «закупом» особа втрачала комплекс прав, який належав вільним людям.

З розпадом Київської Русі українські землі надовго потрапили під іноземний вплив. Частина держави зазнала впливу західних держав (Речі Посполитої, Австрійської імперії), а інша – перебувала під пануванням Російської імперії.

Заслуговує на увагу регулювання відносин найму, що викладене у збірці законів Гетьманщини XVIII століття «Права, за якими судиться малоросійський народ», укладеній у 1743 році на Лівобережній Україні [194]. Відносини найму розглядаються в окремій 15 главі. Позитивним моментом саме цього кодифікованого збірника є те, що під договором найму розуміли, насамперед, платне користування нерухомим майном, а не особистий найм залежних селян.

Деякі норми збірки законів «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року перегукуються із сучасними нормами:

1) відповідно до пункту 4 артикулу 1 глави XV, власник міг продати приміщення, яке вже було передане в найм, лише за умови, що новий власник не заважатиме користуванню приміщенням наймачем [194, с. 268]. Порушення цієї умови мало наслідком недійсність договору відчуження. Така норма перегукується з ст. 770 ЦК України, згідно з якою зміна власника речі не припиняє договору найму;

2) якщо після спливу строку найму наймач продовжував користуватися приміщенням, а власник не заперечував проти цього, то наймач повинен вносити «наємне» – плату за користування [264, с. 135]. Коментована норма певною мірою нагадує наслідки продовження користування майном наймачем після закінчення строку договору найму, передбачені ст. 764 ЦК України. Однак норма

збірки 1743 року не згадує про пролонгацію договору на той же строк, на який його було укладено, тобто пролонгація здійснювалася на невизначений строк.

Пам'ятка 1743 року передбачала можливість дострокового розірвання договору найму з ініціативи власника або наймача з наступних причин (пункт 1 артикулу 6 глави XV): 1) якщо наймач руйнує передане майно; 2) якщо наймач веде аморальний спосіб життя, спілкуючись з злодіями та розпусними жінками чи іншими неблагопристойними особами; 3) якщо у власника виникла нагальна потреба самому жити у переданому маєтку.

Підставами для розірвання договору з ініціативи орендаря були (пункт 2 артикулу 6 глави XV): 1) побиття або вчинення власником дій, що перешкоджають користуванню маєтком наймачем; 2) вимога власника про дострокове внесення «наємного»; 3) обезпечення наймача власником; 4) вимога внесення повного розміру плати за користування у випадку, коли з незалежних від наймача причин розмір маєтку несподівано зменшився.

У збірці «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року передбачено, що розірванню договору найму передуює сплив погодженого строку, протягом якого власник знайде нового наймача або ж наймач знайде собі нове житло.

Смерть наймача або власника припиняла договір найму, якщо інше не зазначено у ньому (пункт 1 артикулу 8 глави XV). Водночас власник або його спадкоємці могли стягнути несплачену плату за користування, незважаючи на сплив давності (пункт 2 артикулу 8 глави XV).

Отож, хоч збірка «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року зазнала істотного впливу тогочасної суспільної моралі, регулювання відносин найму відповідало вимогам свого часу і позитивно вплинуло на розвиток інституту найму. Збалансованість норм однаково захищала як наймача, так і власника, а рецепція положень римського права мала наслідком подібність правового регулювання збірки 1743 року із зарубіжними джерелами права та сучасним ЦК України (із зрозумілими пристосуваннями).

Основним документом, що регулював відносини найму на території, що перебувала під впливом Російської імперії, у дореволюційний період був Звід законів Російської імперії. Зобов'язальне право регулювалося 10 томом Зводу [5]. Важливим було те, що передати майно в найм міг не лише власник, а й будь-яка особа, якій належало право користування річчю.

Як зазначає Д.І. Мейєр, наймач міг передати річ у *sublocatio* без відома наймодавця, якщо інше не зазначене у договорі, укладеному між наймачем та власником [66, с. 579].

Загалом «майновий найм», як було прийнято називати найм у дореволюційній цивілістиці, в своїх нарисах нагадував сучасний договір найму. Г. Ф. Шершеневич так згрупував підстави припинення договору майнового найму: 1) сплив строку, на який його було укладено. Водночас сторони могли продовжити дію договору найму шляхом мовчазної згоди. Зі спливом строку найму, наймач повинен повернути предмет найму, якщо ж він продовжує користуватися річчю, вважається, що він дав згоду на пролонгацію договору найму на тих же умовах, крім строку (традиційно вважалося, що договір пролонгується на невизначений строк); 2) загибель речі; 3) невиконання зобов'язань однією зі сторін. При цьому порушення умов договору має бути таким, що суперечить природі договору (наприклад, наймач не вносить плати за користування річчю або власник відмовляється підтримувати річ у стані, в якому вона знаходилася в момент укладення договору); 4) відчуження найманої речі [259, с. 526-530].

На думку Г.Ф. Шершеневича, Звід законів не давав підстав вважати право найму речовим, а тому до нового власника речі обов'язки наймодавця автоматично не переходили. Проте сторони договору відчуження майна могли домовитися про збереження чинності договором найму. Договір найму також зберігав чинність, якщо новий власник знав про його існування у момент купівлі речі [259, с. 526]. Загалом, такої ж думки дотримувався і Д. І. Мейєр. Проте, дореволюційне законодавство передбачало один випадок, коли право користування з договору найму ставало речовим, а тому не припинялося зі

зміною речі – у випадку найму нерухомого майна з умовою внесення наперед плати за користування на рік або більше. При укладенні такого договору накладалося обтяження, а сам договір укладався в особливому – кріпосному порядку. Положення, викладене у пункті 4 артикулу 1 глави XV «Прав, за якими судиться малоросійський народ», пильно захищало права наймача при зміні власника приміщення. Цікавим, однак, залишається погляд вченого на можливість двоякості природи прав, які виникають з договору найму – зобов'язальної – в загальному випадку та речової - зокрема.

Заслужують на увагу дослідження норм Цивільного кодексу Східної Галіції 1797 року та Загального цивільного уложення Австрійської імперії 1811 року. Цивільний кодекс Східної Галіції або так званий Галицький Цивільний кодекс містив легальне визначення договору найму. Відповідно до п. 220 глави 7 частини III договір найму – це договір, за яким «набувається користування чужою неспоживчою річчю на визначений строк і за визначену плату, і ця річ використовується або сама по собі, без виконання будь-якої праці, або може бути корисною тільки з прикладанням праці і старань» [28]. Цей кодифікований акт визнавав право користування чужими речами самостійним об'єктом цивільних правовідносин (п. 219 глави 7 частини III). Право найму визнавалося речовим, якщо в найм передавалася нерухома річ і договір (контракт) вносився до державних реєстрів (п. 231 глави 7 частини III). Предметом договору найму могли бути речі (рухомі та нерухомі), права і сервітути.

Глава 7 частини III Цивільного кодексу Східної Галіції передбачала припинення договору найму у випадку загибелі речі (п. 241). Якщо у загибелі речі винен один з контрагентів, то він зобов'язаний надати іншій стороні відшкодування. Зобов'язання щодо відшкодування вартості загиблої речі не виникає, якщо загибель відбудеться випадково.

Іншою підставою припинення договору найму є спливання строку, на який його було укладено. Кодифікований акт передбачав переукладення договору найму за мовчазною згодою сторін, якщо після закінчення строку найму наймач продовжує користуватися предметом найму, а наймодавець не заперечує та не

чинить жодних перешкод (п. 247 глави 7 частини III). У такому разі договір вважався укладеним на строк, «який необхідний для звичайного використання речі з можливістю вилучення плодів». Так, договір найму земельної ділянки продовжував свою дію з мовчазної згоди сторін на один рік, а найм житлового приміщення на час необхідний для зміни житла. Найм житла, укладений на день, тиждень, місяць, а також найм коней, екіпажу тощо, вважалися продовженими на строк, на який вони були первісно укладені: день, тиждень, місяць. Якщо договір найму передбачав користування річчю протягом певних періодів року, то за мовчазною згодою сторін він продовжувався на строк, який не міг перевищувати трьох місяців (п.п. 248-249 глави 7 частини III). Цивільний кодекс Східної Галіції встановлював строк для повідомлення про відсутність намірів продовжувати найм, якщо такий строк не був встановлений договором, - шість місяців до закінчення строку дії договору для колонів і три місяці для інших наймачів та наймодавців. Повідомлення після спливу цього строку вважалось недійсним.

У разі смерті наймача його права та обов'язки переходили до його спадкоємців. Наймач мав право достроково відмовитися від договору найму у таких випадках: 1) використання речі становило очевидний ризик; 2) наймодавець не виконував обов'язку щодо збереження речі в стані, який необхідний для її використання (п. 251 глави 7 частини III).

Кодифікований акт надавав право наймодавцю вимагати дострокового розірвання договору найму, якщо: 1) наймач своїми діями шкодить речі; 2) наймач затримує плату за користування річчю більше ніж за один період; 3) будівлі, передані в найм, підлягали повній відбудові. Водночас, ремонт чи поліпшення будівель не могли слугувати підставою розірвання договору без згоди наймача.

Після продажу речі новому власникові наймач мав уступити її новому власнику, якщо його право найму не було внесено до державних реєстрів. Водночас, у нього виникало право вимагати від наймодавця відшкодування завданих припиненням договору збитків та упущеної вигоди (п. 253 глави 7 частини III).

Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 року [53, с. 1117-1120] містило подібне, хоча і більш деталізоване правове регулювання договору найму. Цей кодифікований акт розрізняв у правовій конструкції «договору майнового найму» договори найму речі, «яка придатна для використання без подальшої обробки» (у тексті називався «наймом»), та найму речі, яка «може бути використана тільки опосередковано докладанням праці та старань» (у тексті акта називається «орендою»). Пам'яткою права передбачалися такі підстави припинення договору:

1) загибель речі (п. 1112); 2) сплив строку найму, якщо не мало місце його відновлення (*Erneuerung*) (п. 113-115); 3) повідомлення про припинення договору (*Aufkündigung*) (п. 1116-1119). Якщо строк договору найму чи оренди не визначений, зацікавлена у припиненні договору сторона повинна була повідомити іншу про припинення оренди за 6 місяців, найму нерухомої речі – за 14 днів, найму – рухомої речі за 24 години до моменту повернення речі. Наймач або орендар міг достроково відмовитися від договору в таких випадках: а) коли наймана річ через її недоліки непридатна для використання; б) коли значна частина предмета найму чи оренди випадково вилучалася в наймача на тривалий час або ставала непридатною до використання; в) коли наймодавець чи орендодавець більше не утримував річ у належному для використання стані. У свою чергу, наймодавець (орендодавець) міг вимагати дострокового припинення договору найму (оренди), якщо: а) наймач своєю поведінкою завдавав шкоди речі; б) наймач, незважаючи на здійснене нагадування, затримав внесення плати за найм (орендної плати) так, що до спливу строку внесення плати (*Termin*) не вніс повністю простроченої плати за найм чи орендної плати (*rückständiger Bestandzins*); в) передана в найм будівля підлягає повторній відбудові.

4) відчуження речі (п. 1120-1121). Якщо права наймача чи орендаря не внесені до публічних книг (що робило їх речовими правами), то з відчуженням речі він усувався від користування річчю шляхом належного повідомлення новим власником про припинення договору (*Aufkündigung*). Більше того, аналогічно до Цивільного кодексу Східної Галіції 1797 року наймач чи орендар

мав право вимагати від наймодавця (орендодавця) повного відшкодування завданих збитків та упущеної вигоди.

Новелою Загального цивільного уложення Австрійської імперії 1811 року порівняно з Галицьким цивільним кодексом, передбачено усунення від користування річчю наймача (орендатора), права якого внесені до публічних книг як речові, у випадку примусового відчуження за рішенням суду речі, переданої в найм (оренду). Водночас, у такому випадку за наймачем (орендарем) зберігалось переважне право (Vorzugsrecht) стосовно відшкодування завданої шкоди.

Наступним документом, який слід розглянути є проект Цивільного уложення, який був внесений на розгляд Державної думи Російської імперії 14 жовтня 1913 року. Цей проект передбачав підстави припинення договору як з ініціативи наймача, так і з ініціативи наймодавця. Такий підхід був витребуваний часом, оскільки поміщики після скасування кріпацтва все ще могли змінити в односторонньому порядку умови договору найму земельних ділянок.

Наймодавець міг вимагати дострокового припинення договору у таких випадках (ст. 339 проекту Цивільного уложення): 1) коли майно потребувало негайного ремонту; 2) коли наймодавець користувався річчю всупереч вимог договору; 3) у випадку невнесення плати за користування річчю у встановлений договором строк; 4) у випадку «видалення» меблів з найманого маєтку або приміщення.

Право наймача на розірвання договору (ст. ст. 301, 303, 305, 335-337 проекту Цивільного уложення) могло бути реалізоване за наявності однієї з таких підстав: 1) ненадання у визначений строк найманого майна; 2) створення наймодавцем перешкод у користуванні майном; 3) «нездійснення» наймодавцем необхідного ремонту; 4) ускладнення користування орендованим майном у випадку «великої кількості важко знищуваних паразитів, комах або тварин»; 5) у випадку існування серйозної небезпеки для здоров'я при продовженні користування майном.

Цивільний кодекс УРСР 1922 року [239] передбачав можливість судового захисту порушених прав наймача від усіх порушників, у тому числі від власника речі (ст. 170). На відміну від ст. 770 сучасного ЦК України, ЦК УРСР 1922 року передбачав імперативне правило про перехід прав та обов'язків наймодавця до нового власника речі (ст. 169). Слід відзначити, що відповідно до ст. 168 наймач міг віддати усе або частину найманого майна у користування третім особам, залишаючись відповідальним перед наймодавцем, якщо інше прямо не випливало з договору (за винятком націоналізованого та муніципалізованого майна).

У кодексі 1922 року передбачалися такі підстави для звернення зацікавленої сторони до суду з вимогою про розірвання договору до закінчення строку його дії (ст. 171): а) коли наймодавець не надає в користування наймачеві обумовленого майна; б) коли наймодавець не зробив протягом встановленого строку ремонту, про що зобов'язувався, або коли майно через обставини, за які наймач не відповідає, стане непридатним для обумовленого користування; в) коли наймач умисно або з необережності погіршує стан майна; г) коли наймач використовує майно не відповідно до закону, договору або призначення майна; д) коли наймач жилого приміщення своєю поведінкою робить для інших мешканців неможливим спільне з ними проживання в тій же кімнаті або квартирі; е) коли наймач державного підприємства протягом встановленого строку не довів виробітку до зазначених у договорі розмірів; ж) коли наймач протягом встановленого строку не зробив ремонту, що є його обов'язком; з) коли наймач не вніс квартирну плату протягом 2-х місяців з дня закінчення строку, а у випадку вчиненого наймодавцем після строку нагадування – протягом 1 місяця з дня нагадування. Між іншим одностороння відмова від договору не допускалася, як і одностороння зміна його умов.

Отже, ст. 171 ЦК УРСР 1922 року носила універсальний характер і була присвячена як підставам розірвання договору найму з ініціативи будь-якої із сторін так і різним видам найму (договору найму житлових приміщень, державних підприємств та речей взагалі).

Що ж до договору найму, укладеного на невизначений строк, то зацікавлена сторона могла відмовитися від нього, попередивши іншу сторону: при найманні підприємств і приміщень під торговельно-промислові підприємства і житло – за 3 місяці, а при найманні решти майна – за 1 місяць (ст. 155).

Наступним нормативно-правовим актом, який регулював відносини найму, був Цивільний кодекс УРСР 1963 року (набрав чинності 01.01.1964 року) [257]. На відміну від кодексу 1922 року, ЦК УРСР 1963 року у двох окремих статтях розглядав (по одній для наймача і наймодавця) врегулювання підстав припинення договору оренди з ініціативи кожної з сторін у судовому порядку.

Наймодавець міг вимагати розірвання договору у таких випадках (ст. 269): 1) наймач користується майном не відповідно до договору або призначення майна; 2) наймач навмисно або з необережності погіршує стан майна; 3) наймач не вніс плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку плати, а за договором побутового прокату – протягом одного місяця, якщо більш короткі строки не встановлені типовим договором; 4) наймач не зробить капітального ремонту в тих випадках, коли за законом або за договором капітальний ремонт лежить на обов'язку наймача.

Порівнявши ці положення з нормами, закріпленими у статтях 782, 784 ЦК України, можна відзначити, що невнесення плати за користування речі протягом трьох місяців підряд є підставою для відмови від договору, в той час як ЦК УРСР 1963 року таке правопорушення розцінює як підставу для розірвання договору тільки у судовому порядку. Якщо ж порівняти п. 2 ст. 269 ЦК УРСР 1963 року та п. 3 ст. 783 ЦК України, то у першому випадку об'єктивною умовою для виникнення права розірвати договір є факт погіршення переданої речі, а у другому – «загроза пошкодження речі». Отже, чинний ЦК України більшою мірою захищає інтереси наймодавця стосовно недобросовісного наймача ніж ЦК УРСР 1963 року.

Що ж до припинення договору з ініціативи наймача, то тут слід відзначити таке. Наймач міг відмовитися від строкового договору найму лише за умови, що

наймодавець не передав йому обумовлену договором річ у встановлений строк. Будь-яка зі сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, могла відмовитися від договору, попередивши іншу у встановлений законом строк. ЦК УРСР 1963 року передбачав два випадки, коли договір найму вважався «безстроковим»: 1) якщо у договорі не зазначений строк найму (ст. 259), сюди ж слід зарахувати і випадок, коли сторони прямо обумовили, що договір укладено на невизначений строк; 2) при продовженні користування річчю за умови відсутності заперечень наймодавця - договір вважався поновленим на невизначений строк (ст. 260). У першому випадку про відмову від договору слід було попередити не менш ніж за 3 місяці до припинення договору, а у другому – не менш ніж за місяць.

Вимагати розірвання договору найму наймач міг за таких підстав (ст. 270): 1) якщо наймодавець не робить капітального ремонту, хоча це є його обов'язком; 2) якщо майно в силу обставин, за які наймач не відповідає, виявиться в стані, непридатному для користування.

Зміна власника речі, переданої в найм, не впливала на чинність договору найму, що свідчить про певні речово-правові елементи прав наймача.

Порівняння усіх перелічених актів і збірок свідчить про тривалий розвиток інституту оренди на українських землях, проте це відбувалося з різними перешкодами, про що відзначено у працях тогочасних вчених.

Протягом історії розвитку інституту найму мовчазна пролонгація договору у випадку продовження користування майном та відсутності заперечень трансформувала договір у такий, що укладений на невизначений строк (ЦК УРСР 1963 року), строк необхідний для зміни речі (Цивільний кодекс Східної Галіції), чи строк, визначений законом або домовленістю сторін (Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 року). Сучасний ЦК України передбачає, що у результаті такої пролонгації договір вважається продовженим на строк, на який його було укладено.

Отже, характерною рисою еволюції правового регулювання відносин найму є збільшення свободи сторін стосовно формування змісту договору та

підстав його припинення, а також передбачення можливості розірвання договору у позасудовому порядку (відмова від договору).

1.3 Системний підхід до визначення підстав припинення договору найму (оренди)

Припинення договірних зобов'язань є кінцевою стадією його динаміки. Інститут припинення договірних зобов'язань займає особливе місце у системі цивільно-правового регулювання майнових відносин. Проте ЦК України, використовуючи категорії «припинення договору» та/або «припинення договірних зобов'язань», не розкриває сутності цих правових явищ. Такий стан категорійного апарату негативно позначається на науковому праворозумінню змісту цих правових явищ та застосуванню у договірній, судовій та нотаріальній практиці.

Дослідження питань припинення договірних зобов'язань займає особливе місце у доктрині цивільного права. Наукові дослідження цього інституту проводились такими науковцями, як З. Р. Бахрієва, І. Р. Калаур, Н. М. Мельниченко, О. І. Міхно, Є. О. Харитонов та ін.

Так, Є. О. Харитонов стверджує, що припинення зобов'язання – це ліквідація з передбачених законом або договором підстав суб'єктивних прав і обов'язків сторін договору [247, с. 435]. Окремі автори звертають увагу, що підставою припинення зобов'язання прийнято вважати лише закон, а не договір. Наголошується, що «під припиненням зобов'язання слід вважати такий його стан, за якого через обставини, передбачені законом, суб'єктивне право і обов'язок, що кореспондує йому, перестають існувати» [248, с. 89].

На думку Н. М. Мельниченко, «припинення зобов'язання – це остання стадія його існування, із завершенням якої первинний юридичний зв'язок між сторонами, виражений у конкретному зобов'язанні, втрачається». Автор зазначає, що «під поняттям припинення зобов'язання розуміється не лише

останній момент його існування, яким встановлюється межа в часі, до якої зобов'язання існувало і після якої воно вже не існує, а й певний період, упродовж якого зобов'язання ще існує, але вже йде накопичення юридичних фактів, що є підставою припинення зобов'язання. Таким чином, припинення зобов'язання може бути визначено як остання стадія його існування [67, с. 354].

Неоднозначним у цивілістиці також є тлумачення поняття «припинення договору». Часто термін «припинення договору» ототожнюється з поняттям «припинення зобов'язань». Так, З. Р. Бахрієва вважає, що «під припиненням договору доцільно було б розуміти припинення заснованих на ньому зобов'язальних правовідносин» [6, с. 98].

Проведений порівняльний аналіз наукових поглядів та законодавчих конструкцій, дає можливість зробити висновок, що поняття припинення зобов'язань, часто ототожнюється із поняттям припинення договору, яке хоч і вживається в ряді статей ЦК України (зокрема, в статтях 781, 785, 823, 835 та ін.), проте не знаходить свого нормативного закріплення в Главі 53 ЦК України.

На нашу думку, така ситуація не сприяє належному доктринальному розумінню та практичному застосуванню нормативних положень цивільного законодавства з питань припинення договірних зобов'язань. Непослідовність простежується і в судовій правозастосовній практиці України з питань припинення та розірвання договору найму, яка аналізується у дисертаційній роботі.

О. І. Міхно стверджує, що «припинення договору – це припинення прав та обов'язків сторін за договором [71, с. 212]. Дослідниця пропонує визначити зміст цього поняття через «припинення (ліквідацію) чинності договору за суб'єктивними чи об'єктивними підставами та припинення договірних прав та обов'язків на майбутній період» [71, с. 57].

Більш вдалою у цьому контексті є позиція Н. М. Мельниченко, відповідно до якої «припинення цивільно-правового договору – це юридичний факт, що є підставою припинення двох зустрічних, кореспондуючих одне іншому зобов'язань, що виникли унаслідок укладення даного цивільно-правового

договору, шляхом його розірвання, а також іншим способом, передбаченим законом або договором» [67, с. 348].

Солідарні з думкою цього науковця, що припинення договору не завжди зумовлює негайне припинення договірних зобов'язань [67, с. 355]. Так, у випадку припинення договору найму (оренди) наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Якщо наймач не виконує цього обов'язку, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення (ч. 2 ст. 785 ЦК України). Тобто, договір найму припинений, проте окремі зобов'язання із цього договору підлягають виконанню після його припинення. Таким чином у контексті змістовного навантаження положень Глави 58 ЦК України припинення договору найму необхідно визначити як правову категорію, якою законодавець означає факт відсутності правового зв'язку між наймачем та наймодавцем, як контрагентами.

Доцільно звернути увагу на наукову дискусію щодо співвідношення понять «розірвання договору» і «припинення договору». Передумовою такої дискусії є неоднозначність та суперечливість використаної законодавцем термінології в ЦК України.

О. І. Міхно вважає, що «розірвання договору — це припинення дії договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох сторін або на вимогу уповноважених законодавством учасників правовідносин, або за рішенням суду до моменту належного виконання договору, за винятком випадків, передбачених договором або законом, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період, відповідний розподіл уже виконаних частково обов'язків або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або в судовому порядку» [71, с. 84].

Досліджуючи поняття «розірвання договору» і «припинення договору», дослідниця виокремлює їх спільні та відмінні ознаки. Зокрема, спільними

ознаками вона визначила наступне: 1) погашення прав і обов'язків сторін за договором на майбутнє; 2) співпадіння частини часу, протягом якого можливе припинення договору з часом, коли договірні відносини може бути розірвано, а саме – після укладення договору до виконання сторонами його умов чи до закінчення строку його дії; 3) припинення, як і розірвання договору, може відбуватися через суб'єктивні підстави, які передбачені укладеним договором чи законом. Щодо відмінностей, то ними названі наступні обставини: 1) припинення договору відбувається після його укладення до спливу позовної давності пред'являти вимоги за ним, а розірвання договору на вимогу сторони (сторін) чи інших учасників правовідносин — до виконання сторонами його умов або зазвичай до закінчення строку його дії; 2) для припинення договору необхідна наявність суб'єктивних або об'єктивних підстав, для розірвання – тільки суб'єктивних; 3) розірвання договору може відбуватися за ініціативою однієї або обох сторін внаслідок односторонньої відмови від договору чи на вимогу інших уповноважених учасників правовідносин, припинення — як за волевиявленням зазначених осіб (учасників), так і за відсутності такого [71, с. 84-85].

Погоджуючись із думкою вказаних науковців, доречно розмежовувати категорії «припинення договору» та «розірвання договору» оскільки вони співвідносяться як загальне та часткове. Ці поняття не слід вважати тотожними через відмінні підстави їх виникнення та юридичні наслідки, породжені цими правовими явищами. Розірвання договору потрібно розглядати як один з видів припинення договору. Тобто, поняття «припинення договору» у змістовному навантаженні більш широке, та включає поняття «розірвання договору». Підтримуємо позицію І. Р. Калаура, про доцільність доповнення глави 50 ЦК України статтею про припинення договору шляхом його розірвання [50, с. 352]. Більше того, така позиція не є новою, адже, наприклад, ст. 32 Закону України «Про оренду землі» має назву «Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання».

Припинення відносин найму регулюється загальними положеннями про припинення зобов'язання (Глава 50 ЦК України), про розірвання договорів

(Глава 53 ЦК України), про припинення договору найму (Глава 58 ЦК України). Відповідно до ч. 1 ст. 598 ЦК України, зобов'язання припиняється частково або в повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Тобто, окрім законодавчо визначених, інші підстави припинення зобов'язань, які опосередковані договором найму, сторони можуть передбачати безпосередньо у договорі.

З огляду на авторський підхід до розмежування понять «припинення зобов'язання» та «припинення договору», а також законодавчо вживану термінологію у подальшому використовуватимемо останню правову категорію.

Право вимагати припинення договору найму (оренди) та його різновидів встановлено:

1) у загальних положеннях ЦК України про договір найму (оренди): а) на стороні наймача — п. 4 ч. 2 ст. 768, ч. 2 ст. 769, п. 2 ч. 3 ст. 776, ст. 784 ЦК України; б) на стороні наймодавця — ч. 2 ст. 773, ст. 783 ЦК України;

2) у спеціальних положеннях ЦК України що стосуються окремих видів договорів найму (оренди): а) на стороні наймача — ст. 830 ЦК України; б) на стороні наймодавця — ч. 2 ст. 825, ч. 3 ст. 825, абз. 2 ч. 4 ст. 825 ЦК України;

3) в інших спеціальних законодавчих актах: а) на стороні наймача — п. 3 ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про фінансовий лізинг»; б) на стороні наймодавця — ст. 108, абз. 3 ст. 168, абз. 4 ст. 168 ЖК України, абз. 5 ст. 36 ЗУ «Про оренду землі», абз. 6 ч. 4 ст. 9, п. 2 ч. 3 ст. 18-1 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», п. 4 ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про фінансовий лізинг»; в) передбачено для обох сторін — ч. 3 ст. 291 ГК України; абз. 8 ст. 31, абз. 1 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» — на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України [50, с. 353-354].

Такий стан законодавчого визначення підстав припинення договору найму обумовив можливість у юридичній літературі виокремити типові підстави припинення цього договору, які властиві всім договірним типам; загальні, які

властиві договірному типу з передання майна у користування; спеціальні – властиві окремим видам договорів з передання майна у користування [50, с. 355].

Водночас у доктрині цивільного права запропоновано класифікувати підстави припинення договірних зобов'язань на суб'єктивні та об'єктивні [71, с. 10]. Взнявши за основу такий підхід до диференціації, суб'єктивні підстави припинення договору найму доцільно розмежовувати залежно від суб'єкта волевиявлення на: підстави припинення договору з ініціативи наймодавця; з ініціативи наймача; за згодою сторін. Н. Шлюндт пропонує поділити підстави припинення договору оренди з ініціативи орендодавця на: підстави, пов'язані з порушенням договору іншою стороною та підстави, не пов'язані з будь-якими порушеннями договору [260, с. 17]. Таку класифікацію можна поширити і на підстави припинення договору найму з ініціативи наймача.

До об'єктивних підстав припинення договору, тобто таких, які не залежать від волі сторін, належать: поєднання боржника і кредитора в одній особі, неможливість виконання зобов'язання, смерть сторони договору – фізичної особи, ліквідація юридичної особи та ін. У ЦК України (Главі 58) передбачає лише дві об'єктивні підстави припинення договору найму (ст. 781): у випадку ліквідації наймача або наймодавця та в разі смерті наймача – фізичної особи. Остання підстава залежить від положень договору, який може передбачати правонаступництво у разі смерті наймача, а також і норми закону, наприклад, ст. 7 Закону України «Про оренду землі» (у випадку смерті орендаря його права та обов'язки переходять до спадкоємців, якщо інше не передбачено договором) чи ч. 2 ст. 824 ЦК України (всі повнолітні особи, які проживали з наймачем, чи за погодженням з наймодавцем – деякі з них, мають право замінити наймача у разі його смерті).

Смерть наймодавця не виокремлено у ЦК України як підставу припинення договору найму. Відповідно до ч. 1 ст. 770 ЦК України до нового власника речі переходять права та обов'язки наймодавця, якщо сторони необумовили, що з відчуженням речі договір найму припиняється. Таким чином, праву найму властиве так зване «право слідування», яке є ознакою речових прав. Як уже

ззначалося, до комплексу прав наймача належать права як речово-правової, так і зобов'язально-правової природи. Отож, у разі смерті наймодавця договір найму не припиняється, оскільки його права і обов'язки переходять до спадкоємців, які прийняли спадщину. Втім на науково-теоретичному рівні малодослідженим залишається питання долі договору найму, у випадках коли спадкоємців немає, вони не прийняли спадщину, відмовились від неї чи усунені від права на спадкування.

Закінчення строку договору найму можна розцінювати як об'єктивну підставою припинення договору. Проте, відповідно до ст. 764 ЦК України із закінченням строку, на який було укладено договір найму, договір не припиняється. Для припинення цього договору важливе значення має воля його сторін. Адже якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Відсутність у ЦК України положення про те, що строк договору найму є підставою його припинення вказує на необхідність науково-теоретичного переосмислення норм тих законодавчих актів, у яких строк договору найму визначено як підставу його припинення.

Для прикладу, у ГК України менш системно визначено строк як підставу припинення договору оренди. Так, відповідно до абз. 1 ч. 2 ст. 291 ГК України договір оренди припиняється внаслідок закінчення строку, на який його було укладено. Водночас, у ч. 4 ст. 284 ГК України, подібно до ст. 764 ЦК України, сформульовано умови пролонгації цього договору. Зокрема, у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Таким чином, вважати закінчення строку договору оренди підставою його припинення буде непослідовно, адже якщо по закінченню строку договір оренди припиняє свою чинність, то немає підстав говорити про способи пролонгації договору, оскільки орендар зберігає майно без достатніх правових підстав. Для

узгодженості положень розглянутих норм ГК України та приведенні їх у відповідність до положень ЦК України, необхідно абз. 1 ч. 2 ст. 291 ГК України доповнити словами: «... за наявності заперечень однієї із сторін проти продовження дії договору».

Договір найму може бути припинений за взаємною згодою його сторін або з волі однієї із них, у випадках, передбачених законом. Законодавець виокремлює підстави припинення договору найму окремо на вимогу наймодавця і наймача. Водночас, залежно від процесуальних особливостей реалізації ними цієї можливості доречно вирізнити припинення договору найму у судовому та позасудовому порядках.

Безумовно, що припинення договору за згодою його сторін є однією із проявів договірної свободи, адже якщо особи за спільною згодою обтяжують себе правовим зв'язком у вигляді, обраної ним договірної моделі, то природно, що спільною згодою вони можуть припинити цей правовий зв'язок. Відповідно до ст. 654 ЦК України договір розривається у тій же формі, у якій його укладено, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обігу. Таке розірвання доцільно оформити у формі договору. О. І. Міхно пропонує називати такий договір «скасувальним» чи «ліквідаційним» [71, с. 7].

У спеціальному нормативному регулюванні зобов'язань з передання майна в користування можна знайти декілька норм, які також, прямо чи опосередковано, закріплюють право сторін скористатись такою підставою припинення зобов'язання. Зокрема, ч. 2 ст. 770 ЦК України передбачає, що за домовленістю сторін договір найму припинятиметься у разі відчуження наймодавцем речі третій особі; згідно з ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про оренду землі», договір оренди може бути розірвано (а отже, припинено) за погодженням сторін, тобто їх домовленістю та ін.

Втім, на практиці доволі часто договірні зобов'язання достроково припиняються шляхом розірвання або односторонньої відмови від договору, яким вони опосередковуються. На доктринальному рівні змістовне

розмежування категорій «розірвання договору» і «відмова від договору» здійснюють з наступними критеріями: по-перше, розірвання договору можливе лише у судовому порядку, в той час, як відмова – у позасудовому; по-друге, за відмови від виконання договору він припиняється з моменту отримання іншою стороною повідомлення про намір контрагента розірвати або змінити договір, відповідно розірваним договір є з моменту набрання законної сили рішення суду [260, с. 152]. С. Бородовський також вважає, що ці поняття не можна назвати тотожними, оскільки конструкція відмови від договору використовується для повернення сторін у переддоговірний стан. Крім того, відмовитися від договору можна повністю або частково, а розірвати договір частково не можна [16, с. 152-154].

Дійсно, аналізуючи положення Глави 53 ЦК України, зокрема ч. 3 ст. 651, приходимо до висновку, що в односторонньому порядку можна відмовитись від договору частково або повністю. Правові наслідки повної відмови від договору найму визначені у ч. 2 ст. 782 ЦК України, відповідно до якої «у разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору». Вказана норма, у порівнянні із ч. 3 ст. 651 ЦК України, лише конкретизує момент розірвання договору найму. Окрім припинення правового зв'язку між наймачем і наймодавцем, у ч. 5 ст. 653 ЦК України встановлена можливість вимагати відшкодування збитків, завданих розірванням договору, якщо наймодавець доведе, що трьохмісячна заборгованість по оплаті за користування річчю є для нього істотним порушенням договору найму.

З огляду на те, що договором найму житла опосередковується здійснення конституційного права людини на житло, законодавець у Главі 59 ЦК України встановив інші підстави розірвання цього договору. Здійснюючи порівняльний аналіз загальних положень про найм у частині розірвання і відмови від договору та відповідних положень вказаної глави, можна виокремити наступні відмінності:

– наймач житла має право за згодою осіб, які з ним проживають, відмовитися від договору найму у будь-який час, повідомивши про відмову за три місяці (ч. 1 ст. 825 ЦК України). Наймачу за договором найму (Глава 58 ЦК України) надано право відмовитися у будь-який час лише від договору, укладеного на невизначений строк (іншим підставам відмови передують порушення, допущені наймодавцем). Таку ж можливість має і наймодавець, а час повідомлення становить один місяць у випадку найму рухомої речі та трьох місяців для найму нерухомої речі. Наймач житла має право відмовитися від договору найму житла, якщо воно стало непридатним для постійного проживання у ньому. У порівнянні зі ст. 784 ЦК України наймач має право вимагати розірвання договору у випадку, якщо предмет найму не відповідає умовам договору та призначенню речі або наймодавець не виконує свого обов'язку щодо капітального ремонту речі. Характерно, що у Главі 59 ЦК України для наймодавця взагалі не передбачено можливість односторонньої відмови від договору найму житла;

– порівняно із загальними положеннями про найм обмежені також можливості наймодавця щодо розірвання договору найму житла у судовому порядку. Так, наймодавець житла має право вимагати розірвання договору у випадку, коли наймач не платить за найм житла шість місяців (якщо договором не встановлений більш тривалий строк), а при короткостроковому наймі – понад два рази. Якщо договір найму житла, укладений на строк до одного року, то підставою для розірвання цього договору є факт невнесення наймачем плати за житло хоча б тричі. Втім, не має значення чи несплата здійснювалася підряд чи протягом строку дії договору з часовими проміжками. Зазвичай, передумовою звернення до суду з вимогою розірвати договір найму житла є наявність заборгованості у розмірі шестимісячної плати за користування житлом. Причини виникнення заборгованості (часткове чи повне невнесення платежу, невнесення платежу з часовими проміжками чи поспіль) для вимоги розірвати цей договір юридичного значення не мають. Щодо загальних положень про найм, то відповідно до ч. 1 ст. 782 ЦК України, наймодавець має право відмовитися від

договору найму і вимагати повернення речі у разі невнесення наймачем плати за користуванням річчю впродовж трьох місяців. Розірвати договір у судовому порядку наймодавець може і у випадку одноразового невнесення плати за користування річчю, якщо це передбачено договором або такою заборгованістю наймодавцеві завдана істотна шкода (ч. 2 ст. 651 ЦК України). Що ж до договору найму житла (не короткострокового), то конструкція п. 1 ч. 1 ст. 825 ЦК України не дозволяє передбачити у договорі умову про розірвання договору з ініціативи наймодавця, якщо наймач не вніс плату за житло менше ніж за шість місяців (наприклад, одноразово);

– іншою підставою для звернення наймодавця житла до суду з вимогою про розірвання договору у ЦК України визначено руйнування або псування житла наймачем або особами, за яких він відповідає. Порівнявши п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України та п. 3 ст. 783 ЦК України, можна помітити суттєву відмінність: у ст. 783 ЦК України йдеться про можливість настання пошкодження речі, а в ст. 825 ЦК України констатується факт – псування чи руйнування житла. Тобто, можливості запобігти руйнації житла у наймодавця немає.

Розірвання договору найму житла за цією підставою має законодавчо визначені ускладнення. Зокрема, за рішенням суду наймачеві може бути надано строк до одного року для відновлення житла. Відновлення наймачем житла нівелює можливість розірвання договору. Якщо ж наймач не відновить житло, то суд за повторним позовом наймодавця задовольнить вимогу розірвати договір найму. Така ситуація є вкрай незручною для наймодавця: по-перше, він зобов'язаний очікувати від наймача вчинення дій, спрямованих на відновлення вже пошкодженого житла; по-друге, змушений вдруге звертатися з вимогою до суду, коли наймач таких дій не вчинятиме. Більше того, після такого повторного звернення суд за клопотанням наймача може відстрочити виконання рішення на строк до одного року. Очевидно, що такий стан правового регулювання відносин найму житла потребує теоретичного переосмислення, оскільки не відповідає інтересам власника житла, про що неодноразово зауважувалось у юридичній літературі [17, с. 17].

На практиці, з метою запобігання розглянутих ускладнень, використовують іншу підставу для розірвання договору найму житла, яка визначена у ч. 3 ст. 825 ЦК України. Йдеться про можливість вимагати розірвання договору найму частини квартири, будинку, кімнати чи її частини у випадку необхідності проживання у ній самого наймодавця та членів його сім'ї. Про розірвання договору за таких обставин необхідно повідомити наймача не менше ніж за два місяці.

Втім наука і правозастосовна практика доводять некоректність цієї норми, адже діюча її редакція обумовлює низку перешкод у здійсненні наймодавцем не тільки права власності, але і, гарантованого Конституцією України, його права на житло. По-перше, законодавець обумовлює можливість припинення договору найму житла за такої необхідності лише шляхом його розірвання, виключаючи можливість односторонньої відмови від договору. По-друге, у вказаній нормі йдеться про розірвання договору найму житла, коли його предметом є частина будинку, квартири, кімнату (її частину), що зумовлює дискусію про можливість розірвання договору у випадку, коли у користування передано всю квартиру чи будинок. Науковці, аналізуючи судову практику та зміст положення ч. 3 ст. 168 Житлового кодексу УРСР, приходять до висновку про доречність поширення ч. 3 ст. 825 ЦК України на той випадок, коли у найм передано весь житловий будинок або квартиру [254, с. 632]. Такої позиції дотримується і ВС України [241]. По-третє, обмежує можливість реалізації наймодавцем розглянутого права обов'язок попередити наймача не пізніше ніж за два місяця про розірвання договору. Водночас, вплив цього строку на припинення договірних відносин між наймодавцем і наймачем житла, а обумовлює можливість наймодавця звернутися до суду з відповідною вимогою, якщо наймач не погодився розірвати договір;

– відповідно до ч. 4 ст. 825 ЦК України наймодавцю надається право вимагати розірвання договору найму житла, якщо після попередження наймач чи особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів. Порівнюючи цю норму із нормою п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України, необхідно зауважити, що в останній нормі

визначено право наймодавця вимагати розірвання договору найму без будь-якого попереднього попередження.

Стосовно підстав припинення договору найму житла, які не пов'язані з волею однієї із сторін, доцільно порівняти ст. 770 та ст. 814 ЦК України. Обидві вони торкаються правонаступництва у випадку зміни власника предмета договору найму. Диспозитивна модель ст. 770 ЦК України дозволяє сторонам договору найму домовитись про припинення цього договору у випадку відчуження наймодавцем речі. Однак, у ст. 814 ЦК України така можливість для сторін не встановлена, що зумовило дискусію з приводу можливості включити у договір найму житла умову про його припинення на випадок відчуження житла. Головним аргументом «за» науковці вважають той факт, що сама по собі відсутність прямого дозволу у приватноправовій сфері не означає заборони [254, с. 553]. Опоненти такого підходу вважають, що його не можна застосувати до розглядуваної ситуації. Норма ст. 814 ЦК України є імперативною та однозначною, через що до нового власника житла переходять права та обов'язки наймодавця. Умова про зворотне суперечить правовій нормі.

Обидві наукові позиції є вмотивованими, і надати перевагу одній з них можна лише фундаментально аналізуючи підвалини цивільного законодавства. Так, ч. 3 ст. 6 ЦК України передбачає можливість сторін у договорі відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Винятками з цього правила є такі ситуації: 1) в актах цивільного законодавства зазначено про неможливість відступлення від їх положень, 2) якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

Аналіз змісту ст. 814 ЦК України дозволяє однозначно стверджувати про відсутність прямої заборони щодо відступлення від її вимог. Тому слід погодитися з прихильниками можливості включення до договору найму житла умови про його припинення у випадку відчуження житла, яке є предметом договору.

З'ясовуючи підстави припинення договору найму, необхідно зауважити, що за загальним правилом зобов'язання припиняються їх виконанням, тобто досягненням мети, заради якої сторони вступили у договірні відносини. З огляду на особливості виконання досліджуваних нами зобов'язань, яке виражається у використанні наймачем споживчої вартості речі у продовж строку дії договору та періодичного справляння плати за найм, важливим є дотримання принципу належного виконання контрагентами за цим договором своїх обов'язків. Не вдаючись до полеміки щодо доктринального розуміння сутності цього принципу та його співвідношення із принципом реального виконання зобов'язань, зауважимо, що виконання зобов'язань наймодавцем і наймачем необхідно розуміти як динамічний стан відносин найму, упродовж якого кожен з них задовольняє власний інтерес: наймодавець отримує дохід у формі плати за користування його річчю, а наймач користується річчю.

Безумовно, що виконання зобов'язання є імперативною підставою їх припинення, оскільки виконання визначено як догма договірного права. Втім, припинення договору найму у більшості випадків зумовлене не виконанням чи неналежним виконанням його сторонами взятих зобов'язань. Значна частка звернень до суду з вимогою розірвати договір мотивована неналежним виконанням наймачем обов'язку вносити плату за користування річчю. Дострокове розірвання договору найму не звільняє наймача від обов'язку сплатити заборгованість, що утворилася внаслідок несплати чи недоплати за користування річчю.

Припинення такого зобов'язання можливе шляхом передання відступного, шляхом зарахування зустрічних однорідних вимог або заміною первісного зобов'язання новим зобов'язанням між наймачем та наймодавцем (новація). Так, можливість припинення зобов'язань сторін договору найму зарахуванням визначено у п. 1 ч. 3 ст. 776, відповідно до змісту якої, наймач має право зарахувати вартість капітального ремонту речі в рахунок плати за користування річчю, якщо наймодавець не провів ремонт і це перешкоджає використанню речі

відповідно до її призначення та умов договору. Подібне право на зарахування визначено у ч. 3 ст. 778 ЦК України, якою обумовлено можливість зарахування вартості поліпшення речі в рахунок плати за користування.

Щодо новації як підстави припинення зобов'язання законодавець у ЦК України визначає можливість новації боргу за договором найму у позикові зобов'язання (ст. 1053 ЦК України). Необхідно звернути увагу, що у цій статті йдеться про заміну боргу. Таким чином, основним завданням такої новації є реструктуризація боргу, створення умов для його погашення.

Відповідно до ч. 2 цієї статті заміна боргу позиковим зобов'язанням провадиться з додержанням вимог про новацію і здійснюється у формі, встановленій для договору позики. Отже, форма договору про новацію і форма «скасувального» договору не однакові, адже відповідно до ст. 654 ЦК України розірвання договору вчиняється у такій самій формі, що і договір, який розривається.

Підсумовуючи науково-теоретичний аналіз підстав припинення договору найму необхідно зауважити, що однією із основних причин виникнення дискусій щодо співвідношення понять «припинення зобов'язання» і «припинення договору» є багатоаспектний підхід до розуміння сутності договору як правового явища та невпорядкованість легальної термінології у нормативних актах. Встановлено, що змістовно поняття «припинення договору найму» та «припинення зобов'язання з договору найму» не є тотожними. Остання у змістовному навантаженні є поняттям ширшим, оскільки припинення договору найму вказує на подальшу відсутність правового зв'язку між наймодавцем і наймачем, як контрагентами. Втім, назва і зміст ст. 765 ЦК України доводять, що це поняття за змістом не збігається із категорією «припинення зобов'язання», оскільки після припинення договору, особа, яка користувалася річчю, зобов'язана повернути річ із найму, а власник її прийняти.

Висновки до Розділу 1

1. Сучасний договір найму (оренди) має багатовікову історію існування і відомий всім правовим системам. Застосування у законодавстві України для позначення договору, яким опосередковуються відносини користування майном за плату, термінів «найм» і «оренда», не зумовлене наявністю у системі договорів найму двох видів договірних моделей. Використання розробниками ЦК України одночасно обох термінів у назві Глави 58 вказує, що загальні положення про найм (оренду) підлягають застосуванню до всіх відносин користування майном, незалежно від того котрим із них оперує законодавець у спеціальних законодавчих актах, що регулюють ці відносини. Безумовно, таке застосування можливе, якщо інший правовий порядок не встановлений спеціальним законодавством.

2. У ЦК України законодавець розширив предмет договору найму, доповнивши його майновими правами, які у відповідності до ч. 2 ст. 190 ЦК України є речовими. Інтерес участі особи, яка є наймачем у таких договірних конструкціях, обумовлений потребою використовувати на договірній основі частину неподільної речі або окремі властивості речі для задоволення побутових потреб чи здійснення підприємницької діяльності. У юридичній літературі такими договорами запропоновано опосередковувати оренду структурних елементів будівель (капітальних споруд), земельних паїв, оптичних волокон тощо.

3. Наявність та розташування ст. 762 і ст. 763 у Главі 58 ЦК України, якими регламентовано порядок визначення розміру і справляння плати за користування майном та вирішено питання встановлення строку договору найму, є одним із доводів того, що умова про плату та умова про строк є істотними договором найму, оскільки засвідчують законодавче розуміння цих умов, як таких, які є необхідними для досліджуваного у роботі договірного виду. Таке ж розуміння цих умов підтверджує і суб'єктивний інтерес участі наймодавця у відносинах найму, який виражається в отриманні стабільного доходу у вигляді плати за споживання наймачем корисних властивостей його речі.

4. Порівняльний науковий аналіз змісту ст. 782, ст. 783 та ст. 784 ЦК України з відповідними положеннями попередніх кодифікованих актів дозволив дійти висновку, що підстави припинення договірних відносин найму, які визначені у цих статтях, пройшли багатовікову апробацію їх застосування та відображають сучасні тенденції договірної свободи щодо односторонньої відмови та розірвання договору найму.

5. Історичний шлях законодавчого підходу до визначення правової природи прав наймача неодмінно позначався на долі договору найму у тому випадку, коли наймодавець передавав предмет цього договору у власність третій особі. Так, Збіркою «Права, за якими судиться малоросійський народ» визначалося, властиве речовим правам, «слідування» прав і обов'язків наймодавця до нового власника речі, яка була предметом договору найму. Відповідно до Зводу законів Російської імперії право оренди мало зобов'язальний характер, а якщо договір укладався з умовою передоплати на рік і більше, а також стосувався нерухомості – права наймача вважалися речовими. Цивільний кодекс Східної Галіції 1797 року та Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 року визнавали право найму речовим, якщо відомості про нього були внесені до публічних книг (державних реєстрів). ЦК УРСР 1963 року також визнавав, що з переходом майна до іншого власника договір найму зберігав свою чинність.

6. Незмінною упродовж історії розвитку інституту найму залишається мовчазна пролонгація договору у випадку коли наймач продовжує користування майном, а наймодавець не заперечує щодо поновлення договору. Втім, різняться законодавчий підхід до визначення строку пролонгованого договору. Зокрема, такий договір вважався пролонгованим на невизначений строк (ЦК УРСР 1963 року), строк необхідний для зміни речі (Цивільний кодекс Східної Галіції), чи строк, визначений законом або домовленістю сторін (Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 року). Сучасний ЦК України передбачає, що у результаті такої пролонгації договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

7. Припинення договору найму вказує на подальшу відсутність правового зв'язку між наймодавцем і наймачем, як контрагентами. Втім, назва і зміст ст. 765 ЦК України доводять, що це поняття за змістом не збігається із категорією «припинення зобов'язання», оскільки після припинення договору, особа, яка користувалася річчю, зобов'язана повернути річ із найму, а власник її прийняти.

8. Переосмисленню підлягають положення господарського законодавства про закінчення строку, на який було укладено договір оренди, як підставу його припинення (абз. 1 ч. 2 ст. 291 ГК України). Вказана норма не корелюється із ч. 4 ст. 284 ГК України та ст. 764 ЦК України, які визначають можливість та порядок пролонгації договору оренди (найму), оскільки не можна продовжувати договір, якщо закінчився строк, на який його було укладено. Більше того, у відповідності до ч. 2 ст. 795 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди припиняється з моменту оформлення відповідного документа про повернення майна.

РОЗДІЛ 2

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ШЛЯХОМ ЙОГО РОЗІРВАННЯ ТА ВІДМОВИ ВІД ДОГОВОРУ

2.1. Застосування загальних положень про розірвання договору до припинення договору найму (оренди)

Радянська цивілістична література традиційно під розірванням договору розуміла припинення його дії на майбутній час [217, с. 1242]. Так, З. Заменгоф визначав поняття розірвання договору як акт, спрямований на дострокове припинення на майбутнє дії договору з метою припинення на цей же час договірної зобов'язання, строк виконання якого повністю чи частково не настав, або виконання якого має триваючий характер [45, с. 22-23]. Подібне визначення цього поняття дає і Н. Процьків, яка вважає, що розірвання договору – це дія, направлена на припинення частково або повністю невиконаного договору на майбутнє [210, с. 6]. А. Блащук вважає такий підхід певною мірою помилковим, оскільки при розірванні договору сторони можуть вирішити правову долю вже виконаних обов'язків, а отже, не варто говорити про припинення договірних зобов'язань лише на майбутнє [12, с. 69].

Основою розірвання цивільно-правового договору є згода його сторін (ч. 1 ст. 651 ЦК України). У юридичній літературі такий стан правового регулювання розцінюють як один із проявів, задекларованого у ст. 3 ЦК України, принципу свободи договору, адже учасники цивільних правовідносин вільні у вирішенні питання не тільки вступу у договірні відносини, але їх припинення.

Втім, у наукових працях, присвячених питанням розірвання договору, висловлена і протилежна думка. Для прикладу Т. Єрємкіна розглядає розірвання договору як всяке примусове (не засноване на згоді сторін) припинення договору [43, с. 19]. Розмежовуючи поняття «припинення» та

«розірвання» договору автор, очевидно, надає перевагу семантичному значенню слів [44, с. 104]. Однак така позиція щодо розуміння змісту поняття «розірвання» договору не витримує критики з боку аналізу норм законодавства, адже у ч. 1 ст. 651 ЦК України прямо передбачає можливість розірвання договору за згодою сторін.

Відповідно до ст. 599 ЦК України зобов'язання припиняється належним виконанням. Таким чином, виконане зобов'язання є припиненим. Міркування А. Блащука про можливість вирішення сторонами при розірванні договору правової долі вже виконаних зобов'язань ґрунтується, насамперед, на положеннях ч. 4 ст. 653 ЦК України, яка передбачає, що сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. Тобто, сторони у договорі можуть вирішити питання про повернення уже виконаного за договором. Однак у цій нормі не йдеться про визначення правової долі виконаних зобов'язань – в силу ст. 599 ЦК України вони є припиненими з моменту належного виконання. Коментована норма дозволяє сторонам розірвати договір, максимально враховуючи інтереси кожної із сторін. Так, сторони можуть обумовити, що при розірванні договору з ініціативи орендодавця орендарю повертається сплачена орендна плата за останніх три місяці. Однак, такого роду домовленість скерована на повернення грошових коштів, а не повернення виконаних зобов'язань. Змінити правову долю виконаних зобов'язань (на відміну від матеріальних об'єктів) сторони не можуть, оскільки такі зобов'язання є припиненими з моменту їх виконання.

З огляду на це, ми підтримуємо наукову позицію тих дослідників, які вважають, що розірвання договору – це дія, що спрямована на припинення тієї частини договірних зобов'язань, які підлягали би виконанню після прийняття рішення про розірвання договору. Загальні правила про розірвання цивільно-правового договору визначені у Главі 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору». Неоднозначними є наукові погляди з приводу

застосування до механізму розірвання договору загальних положень про припинення зобов'язань. Так, Т. Єрьомкіна вважає, що до припинення договору не застосовуються загальні положення про припинення зобов'язань [44, с. 103]. Водночас, С. Бородовський переконаний, що оскільки договір є підставою для виникнення зобов'язань, то і при розірванні договору треба враховувати положення законодавства про припинення зобов'язань за волевиявленням сторін [16, с. 145].

Безумовно, що у контексті сутнісного навантаження поняття договору і договірною зобов'язання не є тотожними, однак їх потрібно розглядати у взаємозв'язку, адже укладання договору зумовлює виникнення договірною зобов'язання. Відповідно, розірвання договору призводить до припинення договірних зобов'язань, які опосередковуються цим договором. Отож, заслуговує підтримки наукова позиція С. Бородовського. Таким чином, при розірванні цивільно-правового договору необхідно керуватися положеннями Глави 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору» та положеннями Глави 50 ЦК України «Припинення зобов'язання», беручи до уваги той факт, що положення Глави 53 є спеціальними стосовно загальних положень Глави 50 ЦК України.

Аналізуючи положення Глави 53 ЦК України можна виокремити такі підстави розірвання договору: а) згода сторін (ст. 651 ЦК України); б) істотне порушення договору однією із сторін (ст. 651 ЦК України); в) істотна зміна обставин (ст. 652 ЦК України); г) відмова від договору (ст. 651 ЦК України); д) інші випадки, передбачені договором або законом (ст. 651 ЦК України). Більше того, розірвання договору з наведених вище підстав, визначених у п.п. (б), (в), (д), здійснюється лише за рішенням суду.

Дискусійним є питання застосування до правового регулювання розірвання договору за згодою сторін положень ЦК України, що регулюють укладення договорів шляхом оферти та акцепту. Так, Н. Єгоров та О. Стребкова вважають, що загальні положення про укладення договору застосовуються і при розірванні договору за згодою сторін [32, с. 258; 232, с. 93]. У свою чергу, С. Бородовський

вважає, що правила ст. 641 ЦК України поширюють свою дію лише на укладення договору, а не на інші стадії договірної динаміки [16, с. 169].

Для визначення дії положень ЦК України щодо оферти та акцепту на процедуру розірвання договору потрібно з'ясувати, чи може згода сторін про розірвання договору розцінюватися як договірна конструкція. Відповідно до ч. 1 ст. 651 ЦК України «договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків». Таким чином, домовленість сторін, спрямована на припинення цивільних прав та обов'язків, які виникли на підставі договору також є договором. Отже, до пропозиції про розірвання договору та її прийняття застосовуються положення про оферту та акцепт, передбачені ЦК України. Водночас треба враховувати особливості суті розірвання договору. Наприклад, одержувач пропозиції про розірвання договору є завжди визначеним, а, отже, не може бути публічної оферти про розірвання договору.

Розірвання договору за взаємною згодою сторін дозволяє максимально врахувати інтереси кожної із них, які вони переслідували вступаючи у договірні відносини та мінімізувати їхні втрати, що зумовлені припиненням договірних відносин у такий спосіб. Так, відповідно до ч. 4 ст. 653 ЦК України, якщо сторони не передбачать іншого у договорі, то жодна із сторін не має права на повернення виконаного за договором. Такий стан правового регулювання договірних відносин видається невиправданим, про що зауважується у юридичній літературі [73, с. 183].

На думку В. В. Луця, поняття свободи договору включає в себе право сторін за угодою змінити, продовжити дію чи розірвати укладений ними договір [64, с. 24]. Слід зауважити, що сторони можуть розірвати договір у будь-який час з моменту його укладення і до моменту його належного виконання. Відповідно до ст. 654 ЦК України договір розривається у тій же формі, в якій укладений, якщо інше не передбачено договором, законом або звичаями ділового обігу.

Цього правила потрібно дотримуватися, вибираючи форми для «скасувального» («ліквідаційного») договору.

Порядок розірвання господарського договору регламентований ст. 188 ГК України. Зацікавлена сторона надсилає пропозицію про розірвання договору своєму контрагенту, який зобов'язаний її розглянути і відповісти на неї протягом 20 днів з моменту її отримання. У випадку недосягнення згоди або неодержання відповіді у встановлений строк зацікавлена сторона має право звернутися з відповідним позовом до суду. Більш того, треба враховувати, що якщо сторона має право розірвати договір на підставі договору чи закону, то недовержання вимоги про досудове врегулювання спору не може бути підставою для відмови у задоволенні позову про розірвання договору.

Підстави для розірвання договору, зазначені у Главі 53 ЦК України, є загальними для всіх договорів, а тому поширюють свою дію і на договори найму. Однією із загальних підстав для розірвання договору є його істотне порушення однією із сторін (ч. 2 ст. 651 ЦК України). Розірвання договору з цієї підстави здійснюється у судовому порядку. «Істотність» порушення оцінюється та визначається судом з урахуванням абз. 2 ч. 2 ст. 651 ЦК України: істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала, укладаючи договір.

Розглянемо таку ситуацію: орендар порушив договір. Орендодавець розцінив його як «істотне» та подав до суду позов про розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України. Дізнавшись про позов, орендар усунув наслідки вчиненого порушення. Чи має суд підстави для задоволення позову? Питання можна сформулювати і більш загально: чи можна задовольнити позов про розірвання договору на підставі його істотного порушення однією із сторін, якщо на момент розгляду справи порушення усунуто?

Т. Єр'омкіна на основі аналізу російської судової практики приходять до висновку, що загальним підходом до вирішення цього питання є відмова у

задоволенні позову про розірвання договору у випадку, якщо на момент розірвання договору порушення, на які посилається позивач, усунуті [44, с. 109].

Українська судова практика у цьому питанні відрізняється від російської. Так, ВС України у постанові у справі № 12/153 від 17.09.2002 року відзначив таке: «Однією із істотних умов договору оренди (п. 5.12) є страхування орендарем взятого ним в оренду майна в місячний термін з моменту підписання договору.

Господарський суд встановив, що ГО «Закон і правопорядок» у місячний термін договір страхування орендованого майна не уклало. Лише після звернення позивача з цим позовом до суду 30.08.2001 року відповідач застрахував майно, тому суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку, що ГО «Закон і правопорядок» відповідно до ст. 10 Закону не виконало свої зобов'язання зі страхування взятого ним в оренду комунального майна.

Отже, висновок ВГС України про неправильне застосування судами першої та апеляційної інстанцій ч. 3 ст. 26 Закону визнається таким, що ґрунтується на неправильному застосуванні вказаної норми права, що призвело до безпідставного скасування законних і обґрунтованих судових рішень» [84].

Принцип, висловлений у цій постанові – усунення вчинених порушень, не позбавляє другу сторону права вимагати розірвання договору, широко застосовується у судовій практиці. Так, ВГС України дотримується такої ж позиції у постанові по справі № 29/250-10 від 15.02.2011 року, у якій колегія «відхиляє недоречні посилання заявника на подальше отримання ним всіх необхідних узгоджень з органами державної пожежної охорони та санепідемслужбою (у березні 2010 року та травні 2007 року відповідно), тобто з тривалим порушенням встановлених договором строків, що не спростовує наявність підстав для розірвання договору на вимогу орендодавця» [135].

Таким чином, подальше усунення наслідків вчиненого порушення не повинно впливати на можливість розірвати договір другою стороною у судовому

порядку. Проте, однозначність у застосуванні такої позиції можна простежити лише при розгляді справ, на які поширюється Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [203].

Враховуючи загальний характер положень ч. 2 ст. 651 ЦК України, потрібно зазначити, що у цій нормі немає переліку порушень, які слід вважати істотними. Інший підхід був би нераціональним, оскільки мав би охопити всі можливі договірні конструкції, що видається недоречним, враховуючи загальні положення ст. 651 ЦК України. Натомість, законодавець в абз. 2 ч. 2 ст. 651 ЦК України зазначає критерій для визнання порушення договору істотним: «... внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору». Водночас, сторони не позбавлені можливості передбачити у договорі порушення, які на їх розсуд можуть бути підставою для звернення до суду з вимогою розірвати договір. Проте, якщо у договорі нічого не йдеться про можливість його розірвання або у переліку підстав, які сторони погодили як такі, що дають право вимагати розірвання договору, допущеного порушення немає, проте потерпіла сторона вважає, що воно відповідає критерію істотності, то перешкод для пред'явлення позову немає. Суд, дійшовши висновку, що порушення договору відповідає критеріям істотності, які визначені у ч. 2 ст. 651 ЦК України, задовольнить позов.

Однією з особливостей правової конструкції ч. 2 ст. 651 ЦК України є те, що внаслідок порушення шкода повинна бути завдана, а не лише створюватися загроза її настання. Цим така підстава розірвання договору відрізняється від передбаченої у п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України, де йдеться про «створення загрози» пошкодження речі.

Орендуючи державне або комунальне майно, необхідно враховувати положення ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Ця норма у змістовному навантаженні схожа з нормою ч. 3 ст. 651 ЦК України, проте не містить умови про істотність вчиненого порушення. Така

конструкція дозволила ВГС України у постанові від 15 лютого 2011 року у справі № 29/250-10 прийти до висновку: «На спірні правовідносини поширюється дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

У ст. 26 цього ж Закону передбачено, що на вимогу однієї із сторін, договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України. Беручи до уваги зміст цієї норми, підставою для розірвання договору може бути належно доведене невиконання орендарем хоча б одного з його зобов'язань, передбачених законом або договором оренди» [135].

Таким чином, порівняльний аналіз положень ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та ч. 3 ст. 651 ЦК України дозволяє стверджувати, що законодавець у ЦК України моделює для розірвання договору більш жорсткі вимоги, ніж згаданий Закон.

Актуальним є питання кваліфікації порушення договору як істотного або неістотного. Хоча у кожній справі «істотність» порушення підлягає з'ясуванню з врахуванням індивідуальних особливостей договірних правовідносин, у судовій практиці склалися певні загальні підходи до вирішення цього питання.

Порушення істотної умови договору не завжди потрібно розцінювати як істотне порушення договору. Таке правило є цілком закономірним, оскільки хоча у істотних умовах договору і виражений основний інтерес сторін, яким вмотивована їхня воля на укладення договору, проте головним критерієм для визначення істотності порушення договору у ст. 651 ЦК України зазначена саме наявність заподіяної порушенням шкоди, якою потерпіла сторона позбавляється того, на що розраховувала, укладаючи договір.

Відповідно до усталеної судової практики невиконання обов'язку застрахувати державне або комунальне майно зумовлює право орендодавця вимагати розірвання договору. Так, у постанові від 22 червня 2010 року у справі № 16/124 (5/102) ВГС України прийшов до висновку, що «факт невиконання

такої істотної умови договору оренди комунального майна, як страхування орендарем взятого ним в оренду майна, є достатньою підставою для його розірвання в судовому порядку» [128].

Проте невиконання орендарем обов'язку щодо страхування об'єкта оренди не є безумовною підставою для розірвання договору, адже велике значення має деталізація умов і порядку страхування у договорі оренди. Прикладом може слугувати постанова ВГС України від 19 квітня 2011 року у справі № 4/151-10. За матеріалами справи позивач вимагав розірвання договору у зв'язку з порушенням орендарем своїх обов'язків щодо внесення плати за користування річчю, щодо утримання об'єкта оренди в належному техніко-санітарному та протипожежному стані, а також щодо страхування орендованого майна. Рішеннями суддів усіх трьох інстанцій у задоволенні позовних вимог відмовлено. Щодо страхування орендованого майна, то ВГС України у цій справі зазначив таке:

«Доводи щодо порушення відповідачем п. 3.2.4 договору, а саме орендарем не застраховане орендоване майно, апеляційним господарським судом обґрунтовано визнані безпідставними, оскільки ні прокурором та позивачем не доведений причинний зв'язок між неналежним виконанням взятих на себе відповідачем зобов'язань за договором оренди по страхуванню об'єкта оренди та створенням діями загрози для об'єкта оренди і шкоди орендодавцю.

Також, сторонами за договором не встановлено в п. 3.2.4 договору терміну, протягом якого зобов'язання застрахувати орендоване майно має бути виконане орендарем. А отже, неможливо встановити, з якого моменту у орендаря виникає обов'язок застрахувати майно, і як наслідок неможливо встановити з якого моменту дане зобов'язання слід вважати порушеним» [141].

Осмислення розглянутого фрагмента постанови дозволяє дійти висновку, що ВГС України не вважає факт порушення договірної умови щодо страхування орендованого майна достатньою підставою для розірвання договору. Така позиція суду зумовлена обставинами цієї справи, оскільки

сторони не визначили строку виконання обов'язку щодо страхування орендованого майна, а доводів висунення вимог у порядку ст. 530 ЦК України у постанові немає, через те встановити факт порушення цього договірною обов'язку неможливо. Водночас, у цій же постанові зроблено правовий висновок про те, що, крім факту порушення зобов'язання зі страхування орендованого майна, необхідно також довести «причинний зв'язок між неналежним виконанням взятих на себе відповідачем зобов'язань за договором оренди по страхуванню об'єкта оренди та створенням такими діями загрози для об'єкта оренди і шкоди орендодавцю». Наявність загрози для об'єкта оренди потрібно довести задля застосування п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України, а заподіяння шкоди для застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України, оскільки обов'язковою умовою задоволення позову про розірвання договору у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін є факт завдання другій стороні шкоди. При оренді державного та комунального майна слід враховувати спеціальну норму ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», яка на відміну від п. 3 ч. 1 ст. 783 та ч. 2 ст. 651 ЦК України, не передбачає право вимагати розірвання договору при створенні загрози об'єкту оренди чи завдання шкоди другій стороні. Права вимагати розірвання договору відповідно до ч. 3 ст. 26 згаданого Закону обумовлене порушенням зобов'язань стороною договору, що мало місце у цій справі.

Тому позиція ВГС України стосовно необхідності доводити у розглянутій справі факт заподіяння шкоди орендодавцю чи створення загрози об'єкту оренди, видається доволі спірною. Якщо б орендодавець належним чином довів наявність порушення зобов'язання щодо страхування орендованого майна, то на підставі ч. 3 ст. 26 та ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» цей позов підлягав би задоволенню.

Спірною видається і правова позиція ВГС України у коментованій постанові стосовно відмови у розірванні договору у зв'язку із порушенням обов'язку з внесення орендної плати:

«...Статтею 783 ЦК України встановлено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо: наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі, наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі, наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі, наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. Вказаний перелік підстав для розірвання договору найму на вимогу орендодавця є вичерпним і розширеному тлумаченню не підлягає.

Суд першої та апеляційної інстанції дійшов правильного висновку, що невиконання умов договору щодо внесення орендних платежів не може бути підставою розірвання його в судовому порядку, оскільки посилення прокурора на ст. 651 ЦК України, як на підставу розірвання в судовому порядку договору оренди у зв'язку з несплатою орендних платежів, є необґрунтованим тому, що ч. 3 цієї статті, так само як і ст. 782 ЦК України встановлює для таких випадків право на односторонню відмову від договору оренди» [141].

На наш погляд, некоректно стверджувати, що перелік підстав для розірвання договору на вимогу орендодавця, встановлений ст. 783 ЦК України є вичерпним. При розірванні будь-якого договору потрібно враховувати загальні положення про розірвання договору, які містяться у Главі 52 ЦК України, у тому числі положення ч. 2 ст. 651 ЦК України, відповідно до яких договір може бути розірваний у зв'язку з його істотним порушенням або з інших підстав, встановлених договором або законом. У ст. 783 ЦК України якраз визначено перелік підстав, встановлених законом. Проте цей перелік може бути доповнений як спеціальним законом так і підставами, передбаченими у договорі. Позиція, згідно з якою при розірванні договору найму необхідно дотримуватися ч. 2 ст. 651 ЦК України схвалюється і Верховним Судом України [90], і в певних випадках самим ВГС України. Так, у постанові ВГС України від 15 серпня 2012 року у справі 5027/67/2012 касаційна інстанція прийшла до висновку, що: «крім підстав для дострокового розірвання договору найму на вимогу наймодавця, які

визначені ст. 783 ЦК України, договір найму може бути достроково розірвано за рішенням суду за наявності загальних підстав, передбачених ст. 651 ЦК України, а саме, в разі істотного порушення договору наймачем та в інших випадках, установлених договором або законом» [163].

Спірним видається і висновок про неможливість розірвання договору у зв'язку з порушенням обов'язку внесення орендної плати на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України. ВГС України у коментованій постанові вважає, що «невиконання умов договору щодо внесення орендних платежів не може бути підставою його розірвання у судовому порядку». Більш того, ВГС України вважає, що єдиним способом розірвати договір у зв'язку з несплатою орендних платежів є відмова від договору, що передбачена ст. 782 ЦК України. Така позиція не відповідає чинному законодавству. Відмова від договору, передбачена ст. 782 ЦК України, та його розірвання, яке передбачене ч. 2 ст. 651 ЦК України, є самостійними підставами припинення договірних відносин та в жодному випадку не є взаємовиключними. За наявності умов, передбачених ст. 782 та ч. 2 ст. 651 ЦК України, може застосовуватися будь-який з таких механізмів розірвання договору. Відмова від договору, як і його розірвання у судовому порядку є правом, а не обов'язком сторони.

Найбільш виваженою з цього питання є позиція ВС України, висловлена у постанові Судової палати у господарських справах від 08 травня 2012 року у справі № 5021/966/2011:

«Визначена статтею 782 ЦК України можливість розірвати договір найму шляхом відмови від договору в позасудовому порядку є правом, а не обов'язком наймодавця.

Право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене частиною першою ст. 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору» [90].

У цій постанові ВС України погодився з рішеннями попередніх інстанцій, якими договір оренди розірвано у зв'язку з систематичним порушенням внесення орендної плати.

Таким чином, невиконання такої істотної умови договору як внесення орендної плати є достатньою підставою для розірвання договору, якщо це порушення зумовило наслідки, передбачені ч. 2 ст. 651 ЦК України. При систематичному невнесенні орендної плати орендодавець однозначно позбавляється того, на що розраховував при укладенні договору. Проте зміст ч. 2 ст. 651 ЦК України обумовлює обов'язкову умову для розірвання договору – факт завдання шкоди.

Варто зауважити, що розглянуті позиції не стільки демонструють різний підхід до застосування одних і тих же норм, як відображають загальні тенденції судової практики з цих питань в різні періоди її розвитку. Суд у коментованій постанові [141], як і в інших постановах [107; 140; 146], виходить з правової позиції, згідно з якою перелік підстав для розірвання договору з ініціативи орендодавця вичерпно встановлений у ст. 783 ЦК України і розширеному тлумаченню не підлягають, а розірвання договору на підставі ст. 782 ЦК України у зв'язку з порушенням обов'язку внесення плати за користування річчю не відповідає встановленим способам захисту цивільних прав орендодавця, оскільки за наявності заборгованості з орендної плати законом передбачене право орендодавця відмовитися від договору. Така позиція висловлена також у постанові ВС України від 22.02.2005 року у справі № 34/400, на яку і посилається ВГС України при винесенні цих постанов.

Вважаємо, що подібна позиція значно ускладнює захист прав наймодавця, оскільки умовою її застосування є порушення наймачем обов'язку з внесення плати за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Тобто, коли наймач вноситиме плату за користування один раз упродовж трьох місяців або вноситиме щомісячно по 10% від домовленої суми, наймодавець не матиме підстав розірвати договір.

Позиція судових інстанцій, відповідно до якої наймодавець за наявності умов, визначених у ст. 782 ЦК України, може розірвати договір оренди шляхом односторонньої відмови від нього, але не може звертатися до суду з вимогою про розірвання договору, суперечить ст. 124 Конституції України. У рішенні Конституційного Суду України від 9 липня 2002 року № 15-рп/2002 (справа № 1-2/2002 про досудове врегулювання спорів) зазначено, що «право на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами. Встановлення законом або договором досудового врегулювання спору за волевиявленням суб'єктів правовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і права на судовий захист» [212]. Вважаємо, що аналогічною повинна бути позиція і до позасудового врегулювання спорів. Тобто, наявність права на відмову від договору не позбавляє сторону права звернутися до суду за захистом своїх прав.

Поворотним моментом у судовій практиці з порушеного питання, стало прийняття Судовою палатою у господарських справах ВС України постанови від 08.05.2012 року у справі № 5021/966/2011, відповідно до якої:

1) висловлено правову позицію, згідно з якою право відмовитися від договору на підставі ст. 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору;

2) змінено вектор судової практики у згаданій категорії справ. Так, ВГС України у постановках, які були прийняті після коментованої постанови, допускав можливість розірвання у судовому порядку договору у зв'язку з порушенням обов'язку щодо внесення орендної плати, якщо вбачалося істотне порушення договору [164; 165].

Підсумовуючи вищевказане, слід зазначити, що порушення будь-якої істотної умови договору позбавляє іншу сторону того, на що вона розраховувала, укладаючи договір. Втім, завдана шкода може бути незначною, враховуючи обставини справи. Так, внесення не у повному обсязі плати за користування є

порушенням істотної умови договору найму. Однак не відповідало би засадам цивільного законодавства рішення про розірвання такого договору у зв'язку з недоплатою 10 грн. орендної плати, якщо щомісячний платіж становить кілька тисяч гривень. Завдана наймачеві шкода від розірвання договору значно перевищить шкоду, яку він завдав наймодавцеві своїм проступком.

Певні особливості наявні при порушенні сторонами такої істотної умови договору найму (оренди), як строк найму (оренди). Розглянемо ситуацію, за якої наймач не повернув речі наймодавцю зі спливом строку, зазначеного у договорі найму. Якщо наймодавець протягом місяця після закінчення строку договору найму повідомив наймача про свої заперечення щодо продовження дії договору найму, то договір найму вважається припиненим. За таких обставин пред'явлення наймодавцем позову про розірвання договору на підставі ст. 651 ЦК України у зв'язку з істотним порушенням договору позбавлене змісту. У цьому випадку наймодавцеві слід пред'являти вимогу про повернення речі та стягнення неустойки на підставі норм ст. 785 ЦК України.

Під час розгляду справи про розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України потрібно дослідити не лише наявність самого порушення, а і інші обставини справи для встановлення критерію істотності завданої шкоди. Прикладом може слугувати постанова ВГС України від 22 березня 2012 року № 30/131-09-2952. У цій справі позивач просив суд розірвати договір оренди, виселити наймача із займаних приміщень та стягнути заборгованість з орендної плати та пеню тощо. Єдиною підставою для застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України позивач зазначив наявність заборгованості з внесення орендної плати. На момент розгляду справи розмір заборгованості становив 256018,87 грн., на яку нарахована пеня у розмірі 26456,67 грн. На перший погляд можна дійти висновку, що наведених фактів достатньо для задоволення позову. Однак, суди встановили, що вартість переданих відповідачеві в оренду приміщень становила 637561 грн., а відповідач – орендар, з дозволу орендодавця за власні кошти здійснив реконструкцію та капітальний ремонт орендованих приміщень, та ввів

їх в експлуатацію, вартість ремонтних робіт склала 1813994 грн. [155]. Тобто, вартість поліпшень, здійснених орендарем, значно перевищує розмір його заборгованості. Дані обставини необхідно обов'язково враховувати при вирішенні спору.

Отож, критерієм істотного порушення договору вітчизняний законодавець визначив не розмір заподіяної шкоди [256, с. 112], а її співвідношення з тим, що могла отримати сторона договору від виконання зобов'язання її контрагентом. Таким чином, задоволення вимоги про розірвання договору можливе і у випадку, коли шкода, спричинена невиконанням договору, є незначною [19, с. 434; 30, с. 194].

У коментованій постанові ВГС України також прийшов до висновку, що «заборгованість по орендній платі не є збитками у розумінні ст. 22 ЦК України та ст. 225 ГК України». Така позиція потребує детального вивчення, оскільки факт завдання шкоди є обов'язковою умовою застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України.

У наведеній постанові ВГС України сприймає факт відсутності збитків як одну з причин відмови від задоволення позову про розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України. Більше того, поняття «шкода», про яке говорить законодавець у цій статті, судом ототожнюється з поняттям «збитків», про які йдеться у ст. 22 ЦК України та ст. 225 ГК України.

Важливе значення для можливості розірвати договір має співвідношення понять «збитки» і «шкода».

Збитками є: 1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

Саме про ці два види збитків йдеться у згаданому вище правовому висновку. До речі, заборгованість не входить до складу збитків у значенні ст. 22

ЦК України. Це пояснюється тим, що заборгованість утворюється у результаті невиконання договірних зобов'язань, а належним способом захисту порушених цивільних прав у цьому випадку буде примусове виконання обов'язку в натурі (п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України). Такої ж думки дотримується і ВС України у роз'ясненнях «Аналіз практики застосування судами ст. 16 ЦК України» [4]. Щодо стягнення збитків та інших способів відшкодування майнової шкоди, то вони підлягають стягненню на підставі застосування способу захисту порушених цивільних прав, який передбачений у п. 8 ч. 2 ст. 16 ЦК України.

Доречно більш детально розглянути можливість кваліфікації заборгованості з оплати за користування річчю наймодавця, як упущення вигоди. Аналізуючи визначення упущеної вигоди, яке подано у п. 2 ч. 2 ст. 22 ЦК України, можна припустити про тотожність цих понять або зробити висновок, що заборгованість за договором, як видове поняття охоплюється змістом родового поняття – упущеною вигодою. Однак такий висновок є передчасним. Для демонстрування відсутності підстав розцінювати заборгованість за договором як прояв упущеної вигоди (та взагалі до категорії «збитків») доцільно проаналізувати положення ч. 1 ст. 622 ЦК України: «боржник, який сплатив неустойку і відшкодував збитки, завдані порушенням зобов'язання, не звільняється від обов'язку виконати зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом». На основі аналізу ч. 1 ст. 622 ЦК України розрахунок суми, яку має сплатити наймач (Сума), можна виразити через формулу:

$$\text{Сума} = \text{заборгованість} + \text{неустойка} + \text{збитки}.$$

Така формула дозволяє проілюструвати самотійність понять неустойка, збитки та заборгованість (результат невиконання договірного обов'язку в натурі). Якби поняття «заборгованість» входило до складу «збитків», в т.ч. упущеної вигоди, то після їх відшкодування уже нічого було б виконувати в натурі. Прикладом упущеної вигоди за наведеної ситуації могли б слугувати відсотки, які отримав би наймодавець від розміщення отриманої від наймача

плати на банківському депозиті чи від надання цих коштів у позику третім особам.

Отже, системний аналіз ст. 22 ЦК України разом з іншими нормами ЦК України дозволяє зробити висновок про те, що сама собою заборгованість у результаті невиконання умов договору ще не є збитками. Збитки виникнуть, якщо у результаті невиконання договору майно у потерпілого буде пошкоджене або знищене, чи для відновлення свого становища йому потрібно здійснити певні витрати (реальні збитки), або через невиконання договору потерпілий не одержить прибутку, який він мав би одержати за умови належного виконання договору (упущена вигода). Дещо по-іншому поняття збитків відображено у ч. 1 ст. 225 ГК України, яка зараховує до складу збитків: 1) вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна, визначена відповідно до вимог законодавства; 2) додаткові витрати (штрафні санкції, сплачені іншим суб'єктам, вартість додаткових робіт, додатково витрачених матеріалів тощо), понесені стороною, яка зазнала збитків внаслідок порушення зобов'язання другою стороною; 3) недержаний прибуток (втрачена вигода), на який сторона, яка зазнала збитків, мала право розраховувати у разі належного виконання зобов'язання другою стороною; 4) матеріальна компенсація моральної шкоди у випадках, передбачених законом. Такий перелік лише підтверджує хибність позиції, згідно з якою заборгованість у результаті невиконання договірною зобов'язання належить до збитків.

Змоделюємо ситуацію: наймач раз у три місяці вносить частково оплату за користування річчю (для унеможливлення застосування наймодавцем ст. 782 ЦК України), в результаті чого утворюється значна заборгованість, яка не є шкодою у розумінні ст. 22 ЦК України. Метою укладення договору найму зі сторони наймодавця було отримання доходу у формі плати за користування річчю, розмір якої передбачено договором. Втім, збитків, передбачених ст. 22 ЦК України у вигляді реальних збитків чи упущеної вигоди в результаті дій наймача у цьому

випадку могло і не виникнути (наявна лише заборгованість з оплати користування річчю).

Така ситуація пов'язана з самою дефініцією істотного порушення, визначеною абз. 2 ч. 2 ст. 651 ЦК України, яка кваліфікує «шкоду» як обов'язковий елемент складу юридичного факту з яким пов'язана можливість розірвання договору у зв'язку з його істотним порушенням.

У цивілістиці склалися такі підходи до визначення поняття шкоди: на думку О.О. Красавчикова, шкодою є будь-яке знецінення блага, що належало конкретній особі [223, с. 354]. Ю. С. Червоний визначає шкоду як будь-яке знецінення блага, що охороняється правом [258, с. 8]. Такі визначення можна поєднати і визначити шкоду як будь-яке знецінення блага, що належало конкретній особі та охороняється правом. Однак, визначити правову сутність шкоди з таких визначень важко. Вважаємо, що більш вдалим є визначення шкоди, запропоноване В. Т. Смирновим, як несприятливі, негативні наслідки, які настають при порушенні чи обмеженні майнових чи особистих немайнових прав і благ, які належать потерпілому [221, с. 58].

У науці цивільного права погляди вчених на співвідношення понять «шкода» і «збитки» відрізняються. Так, частина вчених розглядає їх як синоніми [14, с. 71; 21, с. 24], інші розцінюють шкоду як поняття ширше ніж збитки [68, с. 196]. Необхідно зауважити, що у ЦК України не розкрито зміст поняття «шкоди». Таку особливість чинний ЦК України успадкував від своїх радянських попередників [34, с. 102]. Аналізуючи ЦК України, відзначаємо, що в багатьох нормах зустрічаються поняття «шкода» (наприклад, ст. 651, 1161, 1162, 1165 ЦК України), «майнова шкода» (наприклад, ст. 16, 22, 1167 ЦК України), «моральна шкода» (наприклад, ст. 23, 611, 700, 1076, 1167 ЦК України). Системний аналіз застосування цих понять дозволяє виокремити їх взаємовідношення. Найбільш загальним поняттям є «шкода», яка розділяється на «майнову шкоду» та «моральну шкоду». До майнової шкоди належать і збитки, які поділяються на реальні збитки та упущену вигоду.

Слід зазначити, що ЦК України та ГК України по-різному регулюють питання складу збитків. ГК України до складу збитків зараховує матеріальну компенсацію моральної шкоди у випадках, передбачених законом. ЦК України не відносить моральну (немайнову) шкоду до складу категорії збитків, які відображають лише майнову шкоду. Відшкодування моральної шкоди є самостійним способом захисту, передбаченим п. 9 ч. 2 ст. 16 ЦК України. У ч. 2 ст. 651 ЦК України йдеться про «шкоду», завдану порушенням договором. Враховуючи специфіку використання законодавцем ЦК України термінів «шкода», «моральна шкода», «майнова шкода», «збитки», «реальні збитки», «упущена вигода» можна прийти до висновку, що поняття «шкода», про яке законодавець говорить у ч. 2 ст. 651 ЦК України, є родовим стосовно решти термінів.

Вище ми досліджували неможливість віднесення заборгованості за договором до категорії збитків. Дійсно, неналежне виконання наймачем обов'язку щодо внесення плати за користування річчю завдає шкоди наймачеві. ЦК України не містить норм, у яких був би вичерпний перелік видів шкоди, які входять до її складу. Коментоване порушення мусить завдавати певної шкоди, адже без шкоди немає делікту “*noxia autem est ipsum delictum*” [40, с. 387]. Вважаємо, що поняття «шкода», яке використовується у ч. 2 ст. 652 ЦК України повинне тлумачитись як поняття ширше, ніж його складники: «реальні збитки», «упущена вигода» та «моральна шкода».

Судова практика з цього питання відображена у постанові Судових палат у цивільних і господарських справах ВС України від 18 вересня 2013 року № 6-75цс13 [192]. Необхідно зауважити, що ця постанова не містить однозначного визначення прояву «шкоди», що стосується випадків істотного порушення договору. З одного боку, критерієм істотного порушення закон визнає розмір завданої порушенням шкоди, який не дозволяє потерпілій стороні отримати очікуване при укладенні договору. При цьому йдеться не лише про грошовий вираз завданої шкоди, прями збитки, а й випадки, коли потерпіла сторона не

зможе використати результати договору. Таке формулювання могло б слугувати підставою для тлумачення «шкоди» (ст. 651 ЦК України) у ширшому значенні ніж збитки (ст. 22 ЦК України) (*курсив* – виділено автором). Однак далі суд роз'яснює, що «суди повинні встановити не лише наявність істотного порушення договору, але й наявність шкоди, завданої цим порушенням другою стороною, яка може бути виражена як у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди, її розмір, який не дозволяє потерпілій стороні отримати очікуване при укладенні договору; а також установити, чи є дійсно істотною різниця між тим, на що має право розраховувати сторона, укладаючи договір, і тим, що в дійсності вона змогла отримати».

Тобто, у коментованій постанові, поняття «шкода» ототожнюється з поняттям «збитки», елементами якого є реальні збитки та упущена вигода. При цьому сам термін збитки не застосовується, згадуються лише його складові, перелічені у ст. 22 ЦК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 225 ГК України до складу збитків належить матеріальна компенсація завданої шкоди. Однак на правовідносини, які були предметом судового розгляду в коментованій постанові, дія ГК України не поширюється, що залишає місце для маневру при оцінці істотності порушення господарського договору. Оскільки постанова Судових палат у цивільних і господарських справах ВС України від 18 вересня 2013 року № 6-75цс13 прийнята за результатом перегляду рішення касаційної інстанції з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК України, – неоднакового застосування судами касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, а саме ч. 2 ст. 651 ЦК України, то висновок ВС України є обов'язковим для всіх суб'єктів владних повноважень при вирішенні питання істотності порушення договору.

Вважаємо, що обмежувальне тлумачення поняття «шкода» не дозволяє належною мірою захистити права сторін договору. Таке зауваження є особливо

доцільним для відносин найму. Багато суб'єктів підприємницької діяльності здійснюють свою діяльність саме в орендованих приміщеннях і невиконання наймодавцем своїх зобов'язань може мати негативні наслідки для ділової репутації наймачів (наприклад, допущення третіх осіб до користування займаних приміщень з ініціативи наймодавця; здійснення перешкод у користуванні приміщенням наймачем тощо). У результаті завданої немайнової шкоди потерпіла сторона договору може бути не зацікавлена надалі продовжувати відносини найму. Проте позиція українських судів щодо застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України, не дозволяє визнати факт завдання порушенням договору немайнової шкоди підставою для розірвання договору у зв'язку з його істотним порушенням.

Підсумовуючи викладене, можна виділити такі умови розірвання договору у зв'язку з його істотним порушенням (ч. 2 ст. 651 ЦК України):

1) факт порушення договору. Загроза порушення договору у майбутньому не може вважатися достатньою підставою для його розірвання у відповідності до положень ч. 2 ст. 651 ЦК України, навіть якщо у результаті такого порушення буде знищено предмет договору найму.

2) завдання шкоди у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди та причинний зв'язок між завданою шкодою та допущеним порушенням (судова практика тлумачить поняття «шкоди», яке використане у ст. 651 ЦК України, як виключно майнову шкоду).

3) розмір завданої порушенням договору шкоди повинен позбавляти контрагента того, на що він розраховував при укладенні договору.

Судова практика тлумачить поняття «шкоди», про яке йдеться у ст. 651 ЦК України, як реальні збитки та упущена вигода. Такий підхід до розуміння сутності «шкоди» послабляє правовий інструментарій захисту прав та інтересів сторони, якій заподіяна шкода. Сама заборгованість за договором не може бути визнана реальними збитками чи упущеною вигодою. Втім, у результаті такої заборгованості можуть виникнути реальні збитки або буде упущена вигода.

Проте для стягнення збитків потрібно довести причинний зв'язок між порушенням договору та сумою неотриманих додаткових доходів чи спричинених додаткових затрат. Як вказує ВГС України, в оглядовому листі від 14.01.2014 року № 01-06/20/2014 «Про деякі питання практики застосування господарськими судами законодавства у справах, в яких заявлено вимоги про відшкодування збитків» позивач повинен довести також, що він міг і повинен був отримати визначені доходи, і тільки неправомірні дії відповідача стали єдиною і достатньою причиною, яка позбавила його можливості отримати прибуток [198]. У випадку, коли бездіяльність наймача не кваліфікується за ст. 782 ЦК України, розірвати договір найму (якщо на правовідносини не поширюватиметься дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна»), можливо з підстав, які передбачені ч. 2 ст. 651 ЦК України.

Розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України можливе лише у судовому порядку. З такою вимогою до суду може звернутися лише сторона договору. Строк позовної давності для таких вимог, зазвичай, складає 3 роки. У контексті розгляду механізму правового регулювання розірвання договору найму практичний інтерес складає питання правових наслідків цього правового явища. У загальному порядку правові наслідки розірвання цивільно-правового договору визначені у ст. 653 ЦК України, аналіз положень якої дозволяє стверджувати що:

- 1) наслідком розірвання договору є припинення зобов'язань сторін (ч. 2 ст. 653 ЦК України);
- 2) сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 4 ст. 653 ЦК України);
- 3) якщо договір розірваний у зв'язку з істотним його порушенням однією із сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору (ч. 5 ст. 653 ЦК України);

4) договір вважається розірваним з моменту набрання законної сили рішенням суду або досягнення згоди про його розірвання (ч. 3 ст. 653 ЦК України).

Вважаємо за необхідне більш детально розглянути правові наслідки розірвання цивільно-правового договору, що визначені у ст. 653 ЦК України. Так, положення про припинення зобов'язання у результаті розірвання договору нами були розглянуті у першому розділі дисертаційної роботи.

Щодо другої підстави, то відповідно до ч. 4 ст. 653 ЦК України «сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом». Для правильного тлумачення цієї норми принципове значення має ступінь зв'язку між словосполученнями «того, що було виконано ними» та «до моменту зміни або розірвання договору». Якщо зв'язок між ними нерозривний, то словосполучення «до моменту зміни або розірвання договору» не має самостійного значення, а лише конкретизує момент виконання зобов'язання. Якщо ж ці словосполучення є незалежними, то їх можна переставити у реченні без зміни змістового навантаження. У цьому випадку отримаємо таку редакцію правової норми: «до моменту зміни чи розірвання договору сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконано ними за зобов'язанням, якщо інше не встановлено договором або законом». Вказана редакція, на відміну від першого варіанта, значно спростило б питання повернення сплаченої наперед орендної плати. Проте чинна редакція ч. 4 ст. 653 ЦК України не дозволяє здійснити таке тлумачення, оскільки словосполучення «до моменту зміни або розірвання договору» знаходиться всередині дієприкметникового звороту, який пояснює про яке саме виконання йдеться, а тому надавати йому самостійного значення було б неправильно. Наявна редакція ч. 4 ст. 653 ЦК України приводить до того, що деякі суди відмовляють у поверненні грошових сум, сплачених за послуги, роботи чи товари, які надаватимуться, виконуватимуться чи передаватимуться у майбутньому, коли

наступне виконання договору контрагентом не було здійснено. Тобто, складається ситуація коли одна сторона договору належним чином виконала свої зобов'язання, а інша або взагалі не здійснила виконання, або виконала свої зобов'язання неналежним чином. Так, у постанові Судових палат у цивільних і господарських справах ВС України від 20 лютого 2013 року, суд прийшов до такого висновку: «Відповідно до вимог ч. 2 ст. 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом».

Разом з тим згідно із ч.ч. 4, 5 ст. 653 ЦК України сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. Якщо договір змінений або розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору.

Аналіз зазначених норм матеріального права дає підстави зробити висновок, що *«виконане за договором до його зміни чи розірвання поверненню не підлягає, якщо інше не встановлено договором або законом»* [191] (курсив - виділено автором).

Стосовно повернення сплаченої наперед орендної плати після розірвання договору у зв'язку з істотним порушенням договору, то тут є три ймовірних варіанти дій: визнання такої плати збитками та подальше стягнення на підставі ч. 5 ст. 653 ЦК України, стягнення як безпідставно збереженого чи набутого майна на підставі ст. 1212 ЦК України або повернення наперед внесеної плати за користування річчю, як авансу. Кожен з цих способів має свої «за» і «проти».

Стягнення збитків на практиці потребує більше зусиль щодо доказів, ніж звернення стягнення на безпідставно набуте чи збережене майно. Якщо предметом вимоги є стягнення збитків то необхідно довести наявність вини,

протиправного діяння, завданих збитків та причинного зв'язку між протиправним діянням і завданими збитками.

Вимога про відшкодування збитків, завданих розірванням договору, може розглядатися судом лише після самого розірвання договору у зв'язку з істотним порушенням договору. Такий висновок випливає з гіпотези ч. 5 ст. 653 ЦК України, відповідно до якої право вимагати відшкодування збитків, завданих розірванням договору, виникає за умови, «якщо договір змінений або розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін». Оскільки для цього потрібно, щоб відповідне рішення про розірвання договору набрало законної сили, то обставини, з'ясовані при його прийнятті (факт істотного порушення договору і відповідно факт завдання ним шкоди), вже не буде потрібно доводити при висуненні відповідної вимоги до суду.

Можливість визначення попередньої оплати за користування майном збитками у розумінні ст. 22 ЦК України є спірною. На підтримку такої наукової позиції свідчить те, що відшкодування збитків є мірою цивільно-правової відповідальності, оскільки збитки виникають у результаті протиправної поведінки контрагента. Безумовно, що коли договір розірвано судом з причини його істотного порушення, то факт протиправної поведінки встановлений. Як було з'ясовано, наявність збитків визнається судовою практикою як необхідна умова для розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України.

До моменту розірвання договору наперед внесена плата за користування річчю не є ні реальними збитками, ні упущеною вигодою. Втім, збитки можуть виникнути внаслідок розірвання договору, наприклад, внаслідок розірвання договору наймач не має змоги здійснювати виробничу діяльність (упущена вигода) і повинен сплатити неустойку своїм контрагентам через невиконання обов'язку з поставки продукції (реальні збитки). Оскільки збитки не можуть бути наслідком правомірної поведінки, можна припустити, що у випадку, якщо договір найму розірваний, але наймодавець не порушував умов договору, то право на повернення попередньої оплати за користування річчю не виникає. До

такого висновку наштовхує намагання повернути попередньо сплачену плату за користування як стягнення збитків. Правова природа збитків і правова природа попередньої оплати за користування річчю є різними. Попередня оплата за період, протягом якого наймач не користувався річчю, йому повертається, а не відшкодовується. Аналіз ст. 22 ЦК України не дозволяє віднести попередню оплату ні до реальних збитків, ні до упущеної вигоди.

Попередня оплата не може визнаватися збитками, оскільки оплата здійснювалася не у зв'язку з наслідками протиправної поведінки наймодавця, а навпаки з метою належного виконання договірних обов'язків. Тобто, відсутній причинно-наслідковий зв'язок між протиправним діянням наймодавця та вибуттям коштів у розмірі попередньої оплати за користування річчю з відання наймача. На практиці трапляються випадки, коли сторони, побоюючись неможливості повернення виконаного за договором йдуть на підміну понять і просять суд стягнути збитки у розмірі попередньої оплати [97; 147]. Така позиція ґрунтується на помилковому тлумаченні ч. 4 ст. 653 ЦК України, яка насправді не позбавляє наймача можливості повернути внесену попередню оплату за період протягом якого наймач не користувався річчю. Отож, науковий підхід до розуміння попередньої оплати за найм, яка внесена під час дії договору, як збитків, не враховує різну правову природу цих понять, що має наслідком обрання помилкового способу захисту порушених цивільних прав.

Повернення наперед сплаченої орендної плати на підставі ст. 1212 ЦК України є логічним та має наукову підтримку. Так, автори науково-практичного коментаря до ЦК України вказують, що попередня оплата за користування річчю, внесена наймачем за період після розірвання договору, стягується у вигляді збитків, якщо договір найму було розірвано на підставі статей, які надають наймачеві право на стягнення збитків (ст. 766, ст. 768, ст. 769, ч. 3 ст. 776 ЦК України). У решті випадків розірвання договору попередня оплата підлягає стягненню на підставі п. 6 ст. 3 і ст. 1212 ЦК України як безпідставно набуте наймодавцем майно [73, с. 186]. Правовою підставою для передавання

грошових сум як плати за користування річчю наймачем є договір. З моменту його розірвання це зобов'язання припиняються. Отже, з моменту розірвання договору відпадає і правова підстава, на основі якої грошові кошти були передані наймодавцеві, а отже, наперед сплачена плата за користування річчю після розірвання договору стягується як безпідставно набуте або збережене майно згідно з положенням ст. 1212 ЦК України. Проте і такий підхід до вирішення поставленої проблеми не беззаперечний. Так відповідно до положень ст. 1212 ЦК України виконане однією із сторін у зобов'язанні підлягає поверненню, якщо підстава, на якій було здійснено виконання, згодом відпала. Ця норма суперечить ч. 4 ст. 653 ЦК України, яка презюмує неможливість повернення виконаного за договором у разі його розірвання, якщо інше не встановлене самим договором або законом. Зіставивши та проаналізувавши ці норми, приходимо до висновку, що ч. 4 ст. 653 ЦК України є спеціальною нормою стосовно розірвання договорів та повинна застосовуватися переважно перед загальною нормою ст. 1212 ЦК України. Поширення дії ч. 4 ст. 653 ЦК України на всі випадки розірвання договору унеможливує повернення виконаного за зобов'язанням у тому числі у випадках, коли виконання з боку однієї із сторін не знайшло зустрічного виконання. Такий стан речей не відповідає засадам справедливості, розумності та добросовісності цивільного законодавства та створює сприятливі умови для недобросовісних контрагентів.

Судді, розуміючи гостроту і небезпечність ситуації, неодноразово намагалися обминути чи обмежити застосування ч. 4 ст. 653 ЦК України. Так, Колегія суддів Судової палати у цивільних справах ВС України в ухвалі від 15 квітня 2008 року приходять до такого висновку: «У даному разі ч. 4 ст. 653 ЦК України як правовий наслідок розірвання договору застосовується до випадків розірвання договору за угодою сторін (ч. 1 ст. 651 цього Кодексу), а ч. 5 ст. 653 ЦК України застосовується спеціально до випадку, передбаченого ч. 2 ст. 651 цього Кодексу (розірвання договору судом при істотному порушенні його умов однією із сторін договору), на підставі якої й був пред'явлений позов та ухвалено

рішення. Законом передбачено додаткове право (а не обов'язок) потерпілої сторони вимагати відшкодування збитків. Зрештою, у разі відмови покупця оплатити товар, що мало місце у цій ухвалі ВС України, і якщо товар (нежитлове приміщення) вже передано покупцеві на час розірвання договору, то в такому випадку покупець повинен повернути зазначене майно, виходячи із засад справедливості, добросовісності та розумності (п. 6 ст. 3 ЦК України) та ст. 1212 ЦК України, яка передбачає повернення товару як безпідставно набутого» [189].

Тобто, першим підходом до вирішення проблемної ситуації є обмежувальне застосування ч. 4 ст. 653 ЦК України лише до випадків розірвання договору за домовленістю сторін. Такий підхід має певну логіку, адже відповідно до цього законодавчого положення, сторони не мають права вимагати виконаного за договором до моменту його розірвання, «якщо інше не встановлене договором або законом». Тому необхідно звернути увагу на значення слова «договір». Насамперед, потрібно встановити, про який саме договір йде мова: основний договір (на підставі, якого виникло зобов'язання) чи «ліквідаційний» договір (на підставі якого зобов'язання припинилося). Вважаємо, що такі положення можуть міститися у будь-якому з них. Ще одним аргументом на користь такого застосування ч. 4 ст. 653 ЦК України є принцип справедливості, добросовісності і розумності цивільного законодавства. Адже справедливо припустити, що якщо сторони розривають договір за домовленістю, то якби вони хотіли повернути виконане майно за основним договором, то передбачили б це у «ліквідаційному» договорі. Для укладення «ліквідаційного» договору потрібно досягнути згоди з усіх істотних умов, до яких належать і умови, на які за заявою наполягає одна зі сторін. Тому, укладаючи «ліквідаційний» договір, заінтересована сторона повинна порушити питання про повернення виконаного за договором.

Хоча така позиція має свої переваги, широкого застосування вона не набула. Водночас, досить часто суди не досліджують взаємного впливу ч. 4 ст. 653 ЦК України і ст. 1212 ЦК України. При цьому висловлювалася думка, що

виконане за договором у випадку його розірвання на підставі відмінній від розірвання договору у зв'язку з його істотним порушенням повинне повертатися саме на підставі ст. 1212 ЦК України, а не як збитки відповідно до ч. 5 ст. 653 ЦК України. Така позиція наведена у постанові ВГС України від 22.10.2012 року по справі № 1/5014/979/2012: «також, судова колегія не погоджується з твердженнями апеляційного господарського суду стосовно необхідності застосування до вимог позивача приписів частини 5 статті 653 Цивільного кодексу України, оскільки вказана норма передбачає можливість відшкодування збитків, завданих одній із сторін розірванням договору у зв'язку з істотним його порушенням іншою стороною, в той час як біржовий контракт від 29.05.2003 року № 290503/02 було розірвано на підставі статті 652 Цивільного кодексу України з огляду на істотну зміну обставин, якими сторони керувалися при його укладенні.

У разі розірвання договору в судовому порядку набуття чи збереження виконаного за договором у зв'язку з його розірванням втрачає підставу, а тому виконане за розірваним договором не може бути стягнуто як збитки» [168].

Інший спосіб обмеження сфери застосування ч. 4 ст. 653 ЦК України виражений у постанові ВГС України від 22.07.2013 року по справі № 5002-14/4177-2012: «безпідставним є посилення ПАТ «ВТБ Банк» на частини 2, 4 статті 653 ЦК України, які передбачають, що у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються і сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконано ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, оскільки положення цієї норми поширюються на взаємовідносини, коли обидві сторони виконали зобов'язання» [174]. При цьому суд застосував для повернення виконаного за договором норму ст. 1212 ЦК України.

Суди досить часто застосовували для повернення виконаного за договором положення ст. 1212 ЦК України [105; 109; 124]. Проте подальшого розвитку такої судової практики не варто очікувати у зв'язку з правовою позицією ВС

України, вираженій у постанові від 20.02. 2013 року № 6-158цс12, згідно з якою при розірванні договору застосуванню підлягають саме норми ч. 4, ч. 5 ст. 653 ЦК України, і якщо інше не передбачено у договорі або законі сторона не може вимагати повернення виконаного за договором до моменту його розірвання. За фабулою справи, яка розглядалася в коментованій постанові ВС України, покупець за інвестиційним договором оформив право власності на квартиру до розірвання інвестиційного договору. Договір було розірвано у зв'язку з порушенням відповідачем обов'язку повністю оплатити вартість квартири. ВС України скасував рішення касаційної інстанції, яким залишено без змін рішення судів попередніх інстанцій про часткове задоволення позову: розірвано інвестиційний договір, припинено право власності відповідача на квартиру, визнано за позивачем право власності на зазначену квартиру; витребувано з володіння відповідача на користь позивача оригінал технічного паспорта на вказану квартиру; визнано свідоцтво про право власності на вказану квартиру недійсним; скасовано державну реєстрацію права власності на квартиру за відповідачем. Згідно правової позиції ВС України в коментованій справі аналіз норм ч. 2 ст. 651, ч. ч. 4, 5 ст. 653 ЦК України дає підстави для висновку, що виконане за договором до його зміни чи розірвання поверненню не підлягає, якщо інше не встановлено договором або законом. У справі, що переглядається, суд установив, що відповідач отримав свідоцтво про право власності на спірну квартиру до виникнення спору про розірвання інвестиційного договору. Проте у супереч положенням ч. 4 ст. 653 ЦК України суд касаційної інстанції погодився з висновками судів попередніх інстанцій щодо припинення права власності відповідача на об'єкт інвестування – спірну квартиру, що і стало підставою для скасування його рішення [191].

Хоча застосування ст. 1212 ЦК України для повернення попередньої оплати після розірвання договору і мало місце в судовій практиці та рекомендується науковцями і практиками, однак такий спосіб повернення попередньої оплати не можна визнати оптимальним. Справа в правовій природі

попередньої оплати за користування річчю. Відповідно до ст. 762 ЦК України за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Тобто, плата вноситься лише за користування річчю, а внесення попередньої оплати не є безпосередньо виконанням обов'язку щодо оплати за користування річчю і за своєю суттю є авансом, якщо інше не зазначено в договорі. Таке застереження пов'язане з можливістю визнання перерахованих наймачем коштів як завдатку. Якщо ж умови договору не дають підстав вважати перераховані в якості майбутніх платежів завдатком, то відповідно до ч. 2 ст. 570 ЦК України такі кошти слід кваліфікувати як аванс.

Поняття «аванс» не є часто вживаним у ЦК України (у ч. 2 ст. 570, ч. 2 ст. 854, ч. 2 ст. 873, ч. 1 ст. 1057 ЦК України). Норма ч. 2 ст. 570 ЦК України встановлює презумпцію, згідно з якою платіж сплачений в рахунок належних з боржника платежів, є авансом, якщо не доведено іншого. Дві наступних норми, в яких йдеться про аванс, регулюють порядок оплати роботи за договором підряду та побутового підряду. Відповідно до норми ч. 2 ст. 873 ЦК України робота оплачується замовником після її остаточного передання підрядником; за згодою замовника робота може бути ним оплачена при укладенні договору побутового підряду *шляхом видачі авансу або у повному обсязі* (курсив – виділено автором).

Тобто, у цьому законодавчому положенні поняття «аванс» означає попередню оплату робіт за договором не у повному обсязі. Коментована норма розміщена у § 2 «Побутовий підряд» Глави 61 ЦК України. Подібний зміст досліджуваного нами поняття можна відстежити і у ч. 2 ст. 854 ЦК України, яка розміщена в § 1 «Загальні положення про підряд» Глави 61 ЦК України, де, на відміну від попередньої норми, не передбачена можливість попередньої оплати підрядних робіт в повному обсязі, а йдеться лише про аванс, що встановлюється договором. На думку авторів коментаря до цивільного законодавства України, «нормативною основою для розмежування авансу і попередньої оплати може бути ч. 2 ст. 873 ЦК України, в якій розмежована оплата замовлення при укладенні договору «в повному обсязі» (тобто попередня оплата) або «шляхом

видачі авансу» (тобто шляхом здійснення попередньої оплати не в повному обсязі, а частково) [266, с. 237].

Така наукова позиція зумовлює потребу у деяких уточненнях інших положень ЦК України. Так, у ст. 693 ЦК України законодавець регулюючи відносини попередньої оплати товару, визначив що попередня оплата – це часткова або в повному обсязі оплата товару до його передання продавцем. Отож, у цій нормі змістом поняття попередньої оплати охоплено поняття авансу та попередньої оплати у повному обсязі.

Водночас, у ч. 1 ст. 1057 ЦК України, визначено, що договором, виконання якого пов'язане з переданням у власність другій стороні грошових коштів або речей, які визначаються родовими ознаками, може передбачатися надання кредиту як *авансу, попередньої оплати*, відстрочення або розстрочення оплати товарів, робіт або послуг (комерційний кредит), якщо інше не встановлено законом (*курсив* – виділено автором). Таким чином, законодавець у цій статті розмежує поняття аванс та попередня оплата.

З огляду на змістовне розмежування понять «аванс», «попередня оплата в повному обсязі» та узагальнюючої категорії «попередня оплата», вважаємо, що у редакції ч. 1 ст. 1057 ЦК України достатньо застосувати лише останню категорію – попередня оплата.

Слід погодитися з Р. С. Бевзенко та Т. Р. Фахретдіновим, які вважають, що аналіз законодавства дозволяє зробити висновок, згідно з яким попередня оплата (перераховані кошти як майбутні платежі) можлива у вигляді авансу або завдатку, і всі платежі, які не є завдатком вважаються авансом. Випадки, коли в нормах закріплено інше співвідношення цих понять науковці пропонують розцінювати як законодавчу помилку [7, с. 11]. Такий підхід повністю відповідає нормам ст. 570 ЦК України.

Отже, попередня оплата є ширшим поняттям, яке охоплює і поняття авансу. Проте для кваліфікації платежу як авансу не має значення співвідношення розміру платежу з вартістю товарів, робіт чи послуг за

договором. Важливо, чи визначено у договорі такий платіж як завдаток. Якщо у договорі кошти, сплачені як попередня оплата, не визнають завдатком, то такі платежі будуть визнані як аванс.

На відміну від завдатку аванс у випадку невиконання зобов'язання завжди підлягає поверненню незалежно від того з чиєї вини виконання зобов'язання не здійснено. Така правова позиція неодноразово підтверджувалась судовою практикою [106; 130; 190]. Правовою підставою для повернення авансу слугує ст. 570 ЦК України. Ця норма, як і інші норми ЦК України, не регулює порядку повернення авансу чи випадків відмови у його поверненні. У свою чергу, ст. 693 ЦК України детально врегульовує питання попередньої оплати та наслідків порушення умов щодо її сплати чи повернення. Відповідно до частини другої цієї статті, якщо продавець, який одержав суму попередньої оплати товару, не передав товар у встановлений строк, покупець має право вимагати передання оплаченого товару або повернення суми попередньої оплати. Необхідно зауважити, що ця норма регулює відносини, які виникли на підставі договору купівлі-продажу, і може бути поширена на інші договірні конструкції лише у випадку, якщо до них застосовуються загальні положення про купівлю-продаж (наприклад, договори поставки чи контрактації сільськогосподарської продукції).

Попри законодавчу невизначеність питань, пов'язаних з авансом, попередньо сплачену оплату за користування річчю (якщо на неї не поширюються правила про завдаток) слід повертати саме як аванс, оскільки це відповідає її правовій природі.

Вище у дисертаційній роботі зауважувалось, що умови, за наявності яких сторона договору найму має право вимагати його розірвання на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України та ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», суттєво відрізняються. Так, право вимагати розірвати договір на підставі ч. 3 ст. 26 Закону виникає у результаті порушення будь-якого договірною зобов'язання незалежно від настання збитків від порушення. У

зв'язку з наведеним вище доцільно з'ясувати чи поширюється дія згаданого Закону на відносини, не пов'язані з орендою державного та комунального майна.

Причиною постановки такого питання слугує редакція ч. 5 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: «Оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди». Аналіз такої норми дозволяє стверджувати, що якщо сторони не зазначили у договорі протилежного, то положення цього Закону мають застосовуватися і до відносин оренди майна, яке належить до приватної власності. Саме до такого висновку прийшли судді Судової палати у господарських справах ВС України у постанові від 5 квітня 2005 року: «Тобто, сторони договору оренди майна інших форм власності можуть обумовити про незастосування до договірних правовідносин положень вказаного Закону. Якщо ж така умова в договорі відсутня, то Закон України «Про оренду державного та комунального майна» може застосовуватися» [203].

Досліджуючи це питання, треба зауважити, що до 2011 року ця норма мала ще й другий абзац, відповідно до якого: «Оренда майна інших форм власності регулюється положеннями цього Закону, якщо орендарями є державні підприємства, в тому числі українське державне підприємство поштового зв'язку «Укрпошта»». На думку деяких правників, цей абзац уточнював положення першого та визначав сферу його дії. На цій підставі ВГС України у постанові від 27.07.2010 року у справі № 3/101 приходять до висновку, що положення Закону «не є обов'язковими для суб'єктів права приватної власності, чиє майно є об'єктом оренди, за винятком випадків, коли орендарями виступають державні підприємства (п. 2 ч. 4 ст. 1 цього Закону)» [131]. Неоднозначний підхід до застосування норм Закону на відносини з оренди майна приватної власності зустрічається і сьогодні. У проаналізованій вище нами постанові, ВС України висловив позицію про застосування положень Закону до відносин оренди інших форм власності, якщо у договорі прямо не зазначено протилежне. Аналогічна позиція зустрічається і в практиці ВГС України [88; 121; 154]. Якщо до змін,

внесених у 2011 році, суди мотивували незастосування положень Закону до відносин оренди майна приватної власності невідповідністю суб'єктного складу гіпотезі норми, наведеної у абзаці другому ч. 5 (4) згаданого Закону, то після її вилучення сумнівів щодо застосування Закону до згаданих відносин виникати не повинно.

Можна погодитися з авторами, які вважають цей Закон є «застарілим» та таким, що концептуально не відповідає ЦК України [254, с. 343]. Однак не можна погодитися з думкою, що його норми не підлягають застосуванню, оскільки редакція норми, якою дозволено його дію на відносини з оренди майна інших форм власності, є незмінною з моменту прийняття Закону у 1992 році. У початковій редакції ст. 1 Закону не була поділена на частини і звучала так: «Оренда майна інших форм власності регулюється положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством України та договором оренди». Протягом періоду існування цього Закону ст. 1 постійно доповнювалася і коментована норма переміщувалася по її структурі. На час прийняття ЦК України ця норма була у частині четвертій статті першої Закону. У 2010 році статтю 1 доповнено новою частиною четвертою згідно із Законом України від 25.06.2009 р. № 1563-VI, у зв'язку з чим коментована норма опинилася у частині п'ятій статті першої Закону. Така «міграція» свідчить про бажання законодавця залишити дане правило «живим». У 2011 році згідно із Законом України від 21.04.2011 р. № 3269-VI з ч. 5 ст. 1 Закону вилучено абзац другий, яким уточнювалася дія цього Закону стосовно відносин, де орендарями виступали державні підприємства. Це ще раз підтверджує увагу законодавця до правила про поширення згаданого Закону на відносини з оренди майна інших форм власності, при чому зміна регулювання (хай навіть до початкового варіанта) була здійснена більше ніж через 7 років з моменту набрання чинності ЦК України. Тому вважати, що ця норма не може застосовуватися через свою «застарілість» не можна.

З огляду на вищенаведене, до моменту втрати чинності ч. 5 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» за умови відсутності у договорі відповідного застереження, дія Закону повинна поширюватися і на відносини з оренди майна інших форм власності. Проте у судовій практиці касаційних інстанцій зустрічаються й протилежні думки. Так, ВГС України у постанові від 26 березня 2014 року у справі № 926/792/13 вважає, що Закон України «Про оренду державного та комунального майна» не поширюється на відносини оренди, оскільки «... транспортний засіб, який є предметом спірного договору та належить на праві власності фізичній особі, не може бути об'єктом оренди майна, визначеним частиною 1 статті 4 цього ж Закону» [179].

У окремих випадках ВГС України вважає, що для поширення дії Закону на відносини з оренди майна інших форм власності потрібна пряма вказівка у договорі на застосування положень Закону: «Враховуючи наведене вище, касаційна інстанція вважає помилковим застосування апеляційним судом до спірних орендних правовідносин за участю недержавних (некомунальних) господарюючих суб'єктів норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з тих лише мотивів, що згідно з п. 1 ч. 4 ст. 1 Закону оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

Умови спірного договору оренди не містять вказівок щодо врегулювання орендних правовідносин сторін положеннями вказаного Закону» [108].

Також ВГС України відмовляв у застосуванні положень Закону, оскільки положення коментованої норми «не містять прямої вказівки щодо застосування цього Закону до договорів оренди майна інших форм власності, тому не є імперативними, а носять рекомендаційний характер» [96].

Поряд з абсолютним застосуванням або не застосуванням положень Закону можливий і «компромісний» варіант: *«Враховуючи викладене вище, застосування до правовідносин сторін спірного Договору положень, а не абсолютно всіх норм*

наведеного Закону, можливе за умови дослідження змісту цього Договору» [99] (курсив – виділено автором).

Аналіз вищенаведеної судової практики з поширення дії Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на відносини з оренди майна, що належить до приватної власності, дозволяє прийти до висновку, що у судовій практиці відсутній єдиний підхід до вирішення цього питання. До речі, поширення дії цього Закону на згадані відносини має неабияке значення для розірвання договорів оренди, оскільки положення ч. 3 ст. 26 Закону дозволяють значно розширити коло підстав для розірвання договору, у порівнянні з ч. 2 ст. 651 ЦК України. За умови поширення згаданих положень до відносин найму майна, що належить до приватної власності, при заявленні вимоги про розірвання договору у зв'язку з його порушенням (ч. 3 ст. 26 Закону) достатньо довести факт порушення умов договору контрагентом, і не буде потреби доводити наявність майнової шкоди, завданої порушенням. Такий підхід значно спростив би життя сторони договору найму, яка зіштовхнулася з недобросовісним контрагентом. Порядок реалізації коментованого розірвання договору виключно судовий.

Іншою підставою розірвання договору, яка є загальною для усіх цивільно-правових договорів, є істотна зміна обставин (ст. 652 ЦК України). Розірвання договору найму з цієї підстави має свої особливості стосовно умов виникнення права на розірвання та механізму його реалізації.

Аналогічно «істотному порушенню» ЦК України дає визначення «істотній зміні обставин». Відповідно до ч. 1 ст. 652 ЦК України «зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах». Проте для того щоб розірвати договір на підставі ст. 652 ЦК України потрібно довести не тільки наявність істотної зміни обставин, а дотримання усіх умов, передбачених ч. 2 ст. 652 ЦК України. Саме такою є позиція ВС України у

справах стосовно розірвання договорів на підставі ст. 652 ЦК України [86; 88; 188].

Відповідно до ч. 2 ст. 652 ЦК України для розірвання договору у судовому порядку потрібно, щоб: 1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане; 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися; 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору; 4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Правова позиція ВС України, виражена у постанові від 21.02.2011 року № 3-10гс11, звучить так: «підстав для розірвання спірного договору оренди немає, якщо заінтересована сторона не довела одночасну наявність чотирьох умов, визначених ч. 2 ст. 652 ЦК України». Тому на практиці розірвати договір на цій підставі досить проблемно.

Оскільки передбачити всі можливі варіанти істотної зміни обставин неможливо, доцільно проаналізувати ті, стосовно яких сформованою стала судова практика. Однією із змін обставин, стосовно якої сформована така практика, є світова фінансова криза. Передбачити її настання у довгостроковій перспективі майже неможливо. З цього приводу ВГС України у постанові від 20 січня 2010 року у справі № 34/254 висловив правову позицію, згідно з якою «економічна криза в країні носить загальний характер та у повній мірі стосується обох договірних сторін» [123]. Така позиція переважає у судовій практиці.

Як правило, на світову фінансову кризу, як на істотну зміну обставин, посилаються у зв'язку з різким падінням курсу гривні до іноземної валюти. Так, ВС України у своїй постанові від 20.02.2012 року відзначив: «для визначення вартості автокрана та розміру лізингових платежів сторони договору обрали умовну одиницю – суму, виражену в українській гривні, яка дорівнює одному

долару США за курсом Національного банку України (пункти 2.3 та 7.1 договору). Також ОСОБА_1 і ТОВ «Ласка Лізинг» обумовили в договорі, що поточний лізинговий платіж, який підлягає сплаті в гривні, розраховується за формулою з врахуванням існуючого на день платежу курсу гривні до долара США (пункт 7.12 договору), що відповідає ч. 2 ст. 524 та ч. 2 ст. 533 ЦК України.

Наведене свідчить, що в момент укладення договору його сторони не лише не керувалися тим, що курс української гривні до долара США протягом строку дії договору залишатиметься стабільним, а навпаки, допускали можливість його падіння, та, вносили в договір умову, яка передбачала здійснення лізингових платежів в сумі, визначеній залежно від курсу гривні до долара США на день платежу, лізингодавець ТОВ «Ласка Лізинг» намагався уникнути ризику, пов'язаного з можливим падінням курсу української гривні, а лізингоодержувач ОСОБА_1 взяв на себе такий ризик.

За таких обставин висновок суду про те, що настання світової фінансової кризи є істотною зміною обставин, якими сторони договору фінансового лізингу ОСОБА_1 та ТОВ «Ласка Лізинг» керувалися при його укладенні є помилковим» [87]. Отже, зміна курсу іноземних валют, якщо до них у договорі здійснено прив'язку розміру платежів, не може визнаватися підставою для розірвання договору.

Досліджуючи можливість розірвати договір оренди на підставі ст. 652 ЦК України у зв'язку з погіршенням економічної ситуації, слід враховувати і таку позицію, з якою погодився ВГС України у постанові від 17.10.2012 року у справі № 5016/2602/2011(1/150): «посилання позивача на скрутне фінансове становище та закриття відділення банку, не отримання належних прибутків від господарської діяльності, оскільки значно знизилась платоспроможність як потенціальних клієнтів банку так і вже існуючих, що призвело до зниження кількості звернень до відділення за отриманням банківських послуг, суд першої інстанції відхилив, зазначивши, що вказані обставини не свідчать про істотну зміну обставин, оскільки відповідно до положень ст. 42 ГК України

підприємництво – це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку, а закриття «Южноукраїнського» відділення Одеської обласної філії ПАТ «Укрсоцбанк» є наслідками неефективної господарської діяльності позивача і не може бути ризиком зміни обставин для іншої сторони, тобто для відповідача» [167].

Таким чином, погіршення економічної ситуації не може визнаватися підставою для розірвання договору через механізм, передбачений у ст. 652 ЦК України.

Потребує дослідження і можливість розірвання договору на підставі ст. 652 ЦК України у зв'язку з банкрутством сторони договору. О. С. Стребкова вважає, що банкрутство сторони договору не дає права іншій стороні вимагати розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин [232, с. 125].

Враховуючи суть підприємницької діяльності, сторони при укладенні договору не можуть не передбачати, що контрагент з плином часу може збанкрутувати. Тому розірвання договору на підставі ст. 652 ЦК України у зв'язку з банкрутством іншої сторони є сумнівним. Під банкрутством у цьому випадку треба розуміти винесення постанови господарського суду про визнання боржника банкрутом. При цьому відповідно до ч. 1 ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»: «з дня прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури: господарська діяльність банкрута завершується закінченням технологічного циклу з виготовлення продукції у разі можливості її продажу за виключенням укладення та виконання договорів, що мають на меті захист майна банкрута або забезпечення його збереження (підтримання) у належному стані, договорів оренди майна, яке тимчасово не використовується, на період до його продажу в процедурі ліквідації тощо» [195].

Тобто, якщо банкрутом є орендодавець, то договір оренди майна може укладатися на період до його продажу. Якщо ж це майно вже перебуває в оренді на момент винесення постанови про визнання боржника банкрутом, то логічно, що дія укладеного договору оренди не припиняється внаслідок винесення такої постанови.

Якщо ж банкрутом визнають орендаря, то тут важливе значення має поширення дії на конкретні відносини найму положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [203]. Відповідно до ч. 1 ст. 26 згаданого Закону однією з підстав припинення договору є визнання орендаря банкрутом. Враховуючи той факт, що економічний зміст вимагати розірвання договору у зв'язку з банкрутством контрагента виникає лише у орендодавця, то доцільно обґрунтовувати вимогу розірвати договір з орендарем-банкрутом не ст. 652 ЦК України, а положеннями ч. 1 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» за умови відсутності у договорі застереження про непоширення дії цього Закону на договірні правовідносини.

Порядок реалізації права на розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин має свої особливості порівняно з механізмом розірвання договору у зв'язку з істотним порушенням договору. Частина друга ст. 652 ЦК України передбачає можливість розірвання договору за одночасної наявності описаних вище умов у випадку, «якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору відповідно до обставин, які істотно змінились, або щодо його розірвання». Тобто, сторона, яка вважає, що у зв'язку із істотною зміною обставин договір має бути змінено або розірвано, повинна звернутися з відповідною пропозицією до свого контрагента. У випадку, якщо така пропозиція буде відхилена або відповідь на неї не надійде, тоді у зацікавленій стороні виникає право на звернення до суду. Відповідно до ч. 3 ст. 188 ГК України відповідь на пропозицію змінити чи розірвати господарський договір повинна бути надіслана у 20-денний строк. Таким чином, ЦК України встановлює умовою для звернення до суду з вимогою розірвати договір у зв'язку

із істотною зміною обставин – наявність спроби досудового врегулювання спору (звернення з відповідною вимогою до контрагента). Цьому положенню ч. 2 ст. 652 ЦК України необхідно дати правову оцінку із врахуванням рішення Конституційного Суду України від 9 липня 2002 року № 15-рп/2002 (справа про досудове врегулювання спорів) право особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства, юридичної особи) на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами. Встановлення законом або договором досудового врегулювання спору за волевиявленням суб'єктів правовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і права на судовий захист [212].

Хоча вказане рішення Конституційного Суду і дозволяє звертатися з вимогою про розірвання договору безпосередньо до суду, однак доцільно все-таки звертатися до іншої сторони з вимогою про зміну або розірвання договору у зв'язку із зміною істотних обставин. Адже довести у суді наявність усіх чотирьох умов, передбачених ч. 2 ст. 652 ЦК України, доволі складно.

Відповідно до ч. 3 ст. 652 ЦК України: «у разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд, на вимогу будь-якої із сторін, визначає наслідки розірвання договору виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору». Законодавець у цій нормі висловив доволі конструктивний підхід: суд може визначити наслідки розірвання договору, а саме розподілити між сторонами здійснені у ході його виконання витрати. Наприклад, наймач зі згоди наймодавця здійснив невід'ємне покращення речі з розрахунку довготривалого її використання. Проте, у результаті істотної зміни обставин договір найму необхідно розірвати. Очевидно, що наймач за таких обставин поніс витрати, яких би він не здійснив, знаючи тривалість відносин найму. Іншим прикладом невігідного становища наймача при розірванні дострокового договору є факт внесення ним попередньої орендної плати. Наймодавець у свою чергу може стикнутися з наявністю заборгованості з внесення плати за користування річчю

на момент розірвання договору. Ці питання правильно було б вирішувати при розірванні договору. Якщо сторони не досягнули згоди про внесення змін до договору чи його розірвання, то цілком логічно припустити, що згоди стосовно розподілу витрат, пов'язаних з виконанням договору, сторони також не досягнуть.

Аналізуючи положення ч. 3 ст. 652 ЦК України необхідно визначити момент виникнення права вимагати в суді вирішити питання про повернення виконаного за договором. Відповідно до коментованої норми таке право виникає у разі розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин. Згідно з ч. 3 ст. 653 ЦК України «якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили». Таким чином, вимогу про розподіл здійснених у процесі виконання договору витрат можна заявити лише після набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору. Таку правову позицію висловив і ВГС України у постанові від 03 листопада 2011 року у справі № 7/5027/524/2011: «отже, саме з дня набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору, зобов'язання буде припинене та можуть бути застосовані відповідні наслідки розірвання договору, передбачені частиною 3 статті 652 ЦК України» [148].

Підсумовуючи, слід відзначити наявність суперечностей у правовому регулюванні загальних положень про розірвання договору, особливо наслідків його розірвання, а також відсутність єдиного підходу у науці та судовій практиці щодо належного способу правового захисту порушених прав та інтересів при поверненні частини виконаного за договором, яка не знайшла зустрічного задоволення.

2.2 Розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймодавця

Свобода договору дозволяє його сторонам передбачити, окрім тих, які визначені у ЦК України, інші підстави розірвання договору найму з ініціативи наймодавця. Оскільки розширений аналіз таких підстав не видається можливим у силу їх різноманітності і залежності від волі контрагентів, зупинимося на дослідженні тих особливостей розірвання договору з ініціативи наймодавця, що передбачені у ЦК України.

Підстави розірвання договору найму на вимогу наймодавця визначені законодавцем у ст. 783 ЦК України. Відповідно до цієї статті наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо: 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. Спільним для усіх цих підстав є спосіб розірвання договору – судовий.

Дискусійним у доктрині цивільного права є питання механізму застосування загальних підстав для розірвання цивільно-правового договору (наприклад, у зв'язку з істотним порушенням договору чи істотною зміною обставин) та спеціальних підстав розірвання договору найму (оренди), які визначені у Главі 58 ЦК України. Так, В. В. Вітрянський висловлює позицію, згідно з якою для орендних відносин поняття «істотного порушення» умов договору, яке міститься у ст. 450 ЦК РФ (у ЦК України подібною за змістом є ст. 651), конкретизується у ст. 619 та ст. 620 ЦК РФ (співвідноситься з ЦК України як можливості визначені у ст. 783, ст. 784 ЦК України) [23, с.128]. Іншу думку з цього приводу висловив О. М. Садіков зауважуючи, що крім підстав розірвання договору, передбачених у ст. 619 ЦК РФ, сторони в договорі можуть передбачити і додаткові підстави розірвання договору з ініціативи орендодавця,

«але вони у будь-якому випадку повинні бути пов'язані з істотним порушенням зобов'язань зі сторони орендаря» [216, с. 611-612].

Вважаємо, що ці наукові погляди зумовлюють дискусію з огляду на те, що істотне порушення договору є універсальною підставою для розірвання будь-якого цивільно-правового договору. Через те підстави розірвання договору найму не вичерпується тими, що передбачені ст. 783 та ст. 784 ЦК України. Якщо допущене контрагентом порушення умов договору відповідає критеріям істотності, що встановлені у ст. 651 ЦК України, договір підлягає розірванню у судовому порядку незалежно від того чи передбачили сторони в договорі можливість розірвання договору як підставу такого порушення. Наукова думка з приводу того, що додаткові підстави для розірвання договору повинні стосуватися лише випадків істотного порушення договору контрагентом не відповідає сучасним тенденціям регулювання договірних відносин та не виправдано обмежують свободу договору. Вважаємо, що сторони можуть передбачити підстави для розірвання договору, які не залежать від його порушення однією із сторін (наприклад, договір може передбачати певні скасувальні обставини).

Першою підставою для розірвання договору з ініціативи наймодавця є користування наймачем річчю всупереч договору або призначенню речі (п. 1 ст. 783 ЦК України). Спосіб використання речі та її призначення можуть зазначатися у договорі. Якщо ж ці умови не обумовлені у договорі суд вважатиме, що ця річ здана в найм за призначенням, яке є типовим для найму аналогічних речей. Проте довести факт порушення договору у такому випадку значно важче. Логічно припустити, що річ використовуватиметься всупереч її призначенню (якщо додаткові критерії не зазначені у договорі) коли її використання загрожує подальшому існуванню речі або може спричинити втрату її корисних властивостей значно більшою мірою ніж при її використанні у звичний спосіб. Така позиція підтримується окремими науковцями [1, с. 119].

Для розірвання договору у зв'язку з використанням речі всупереч договору або призначенню речі крім об'єктивної сторони (факту використання речі

всупереч її призначенню чи умовам договору) важливе значення має суб'єкт такої поведінки (наймач чи третя особа) та ставлення наймача до такого використання (суб'єктивна сторона). Так, предмет найму може вибути з володіння наймача і потрапити до третіх осіб поза його волею. Якщо за таких обставин наймач вжив усіх необхідних правових засобів для повернення переданої йому в найм речі та усунування порушень умов договору, проте у зв'язку з обставинами, які від нього не залежать (продовженням кримінального провадження стосовно самовільного захоплення речі, невиконанням рішення суду тощо), порушення не були усунуті, то підстав для розірвання договору найму з підстав, передбачених ст. 783 ЦК України не має. Саме до такого висновку прийшов ВГС України у постанові від 3 листопада 2009 року № 34/17-09-441 [118].

Отже, для розірвання договору з підстав, що передбачені ст. 783 ЦК України, ключове значення мають не лише об'єктивна сторона допущеного порушення договору, але і суб'єктивна його складова.

Факт використання речі всупереч її призначенню або умов договору встановити не завжди просто. Іноді для цього призначають експертизу. Так, у постанові ВГС України від 05.04.2011 року №15/96 за фавбулою справи між орендодавцем і орендарем було укладено договір оренди, згідно з яким приміщення (об'єкт оренди) мало використовуватися для розміщення образотворчої продукції, виробленої в Україні. Однією з підстав скасування рішень судів попередніх інстанцій стало те, що «обставини не віднесеності до образотворчої продукції, виробленої в Україні, таких предметів образотворчого мистецтва, як-от: український національний одяг, взуття та аксесуари, біжутерія та сувенірна продукція, можуть бути достовірно встановлені лише висновком відповідної судової експертизи, яка з цих питань не призначалася та не проводилася» [138]. Без залучення фахівців (експертів, які володіють спеціальними знаннями), у цьому випадку рішення суду не могло бути обґрунтованим.

Для виникнення права вимоги розірвати договір порушення, вчинене контрагентом, має бути істотним. Наприклад, якщо в частині приміщення, яке орендували під магазин, встановити кілька більярдних столів, то такий факт не може бути свідченням нецільового використання приміщення, оскільки «не спростовує факт використання цієї ж частини приміщення для торгівельних потреб (цільове призначення «під магазин»), а, тим більше, не доводить використання іншої (більшої частини) орендованих приміщень з порушенням цільового призначення майна, переданого відповідачу в оренду» [126].

Вирішуючи питання про використання речі не за цільовим призначенням, треба враховувати, що для цільового використання речі іноді потрібно спеціальні дозвільні документи. За умови їх відсутності довести факт цільового використання чи спростувати доводи орендодавця про нецільове використання речі практично неможливо. Обов'язкова наявність відповідних дозвільних документів для цільового використання речі повинна бути передбачена законодавством. Саме про такий випадок йдеться у постанові ВГС України від 20 лютого 2008 року № 4/163-пд-07. У цій справі орендодавець передав орендарю приміщення зернового складу. Закон України «Про зерно та ринок зерна в Україні» у редакції, яка діяла на момент спірних правовідносин, передбачав обов'язкову сертифікацію послуг із зберігання зерна та продуктів його переробки. Відповідного сертифіката у орендаря не було, що дозволило суду зробити висновок про нецільове використання зернового складу, що мало своїм наслідком розірвання договору [102].

При оренді державного чи комунального майна розмір орендної плати може напряму залежати від цільового призначення орендованого майна. У такому випадку нецільове використання орендованого майна може спричинити недонадходження коштів до місцевого бюджету. Кваліфікація використання орендованого майна як нецільового розцінюється з урахуванням діючих на момент такого використання умов договору. Сплата орендарем орендних платежів за підвищеними тарифами (у зв'язку із зміною цільового використання приміщень) не змінює факту нецільового використання майна, якщо відповідних

змін до договору не було внесено. Подібна ситуація стала предметом розгляду ВГС України: ТОВ «Надія» орендувало у Комунального підприємства «Фінансово-розрахунковий центр «Дніпровський» комунальне майно для розміщення продовольчого магазину. Згідно з п. 3.1 договору оренди сторони погодили, що орендна плата за користування об'єктом оренди визначається на підставі Методики розрахунку і використання орендної плати, затвердженої рішенням Дніпровської райдержадміністрації у м. Києві від 27.03.2008 р. № 221. У розрахунку орендної плати орендодавцем застосовано 10% орендну ставку, оскільки згідно з Методикою зазначена вище орендна ставка застосовується для торговельних підприємств та організацій, які здійснюють продаж продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи. Актом обстеження, який підписав орендар, встановлено, що в орендованому приміщенні здійснювалася реалізація підакцизних товарів. Зважаючи на вищенаведене, суд касаційної інстанції погодився з судом першої інстанції стосовно наявності підстав для розірвання договору [132].

Формулювання п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України: «наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі» слід тлумачити, що сам факт використання речі всупереч її призначенню підтверджує наявність підстави для розірвання договору незалежно від того, припинилося таке використання речі чи продовжується на момент розгляду справи. Якщо вважати правильною позицію, згідно з якою для розірвання договору необхідно, щоб вказане порушення тривало під час розгляду справи, то складається ситуація, коли недобросовісний орендар матиме узаконену можливість використовувати річ не за її призначенням увесь час, окрім часу судового розгляду, а це суперечило б таким засадам цивільного законодавства як розумність, добросовісність та справедливість.

Другою підставою для розірвання договору найму є передача речі іншим особам без дозволу наймодавця. Наявність такої підстави розірвання договору свідчить про обмеження права наймача розпоряджатися річчю, оскільки

передати річ у користування третім особам без згоди наймодавця він немає права. Виняток складає той випадок, коли інше прямо передбачено договором або додатковою угодою до нього. Такий висновок можна зробити з аналізу положень ст. 774 ЦК України.

Втім, дещо інший підхід до вирішення цього питання змодельював законодавець у Законі України «Про оренду державного та комунального майна» [203]. Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 22 цього законодавчого акту орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. Тобто, встановлюється право наймача передати річ в суборенду, якщо інше не передбачено договором. Характерно, що у ст. 26 Закону серед підстав для припинення (у тому числі внаслідок розірвання) договору передання майна третім особам не згадується. Враховуючи аналіз положень самого Закону, може скластися враження, що немає потреби погоджувати з орендодавцем можливість передання майна в суборенду. З'ясовуючи шляхи вирішення цього питання, першочергово потрібно розмежувати предмет дослідження на суборенду державного майна та суборенду комунального майна, адже відповідно до ст. 10 Закону укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди державного (комунального) майна. Типовий договір оренди державного майна затверджує Фонд державного майна України (далі ФДМ України), а типовий договір оренди комунального майна – відповідний орган місцевого самоврядування. Відповідно до умов типових договорів оренди державного майна, затверджених наказом ФДМ України від 23.08.2000 р. №1774, для передачі орендованого майна або його частини у суборенду необхідна згода орендодавця. Умови про згоду орендодавця стосовно передання майна у суборенду в договорі оренди комунального майна може і не бути [200].

Потрібно зазначити, що у ч. 2 ст. 22 вказаного Закону законодавець обмежує право орендаря передати майно в суборенду гіпотезою: «якщо інше не

передбачено договором оренди». До речі, «інше» може міститися саме у договорі, а не в інших законодавчих актах.

Для передачі речі в піднайм наймачеві необхідно отримати згоду наймодавця. Законодавство не деталізує у якій саме формі повинна бути надана згода. На практиці існує два найбільш часто вживаних способи засвідчення згоди наймодавця: у вигляді листа-згоди чи погодження у тексті самого договору піднайму. Дозвіл наймодавця на передання в піднайм речі має індивідуальний та одноразовий характер, якщо у ньому прямо не зазначено протилежне. Так, предметом розгляду ВГС України стала справа, згідно з матеріалами якої, орендар, отримавши дозвіл на передачу в суборенду частини орендованого приміщення (1997 р.), уклав договір суборенди з одним суборендарем, а через 4 роки передав частину орендованого майна іншому суборендарю, а ще через 4 – ще іншому, виправдовуючи свої дії наявністю дозволу на передання майна в суборенду, отриманого ще у 1997 році. З цього приводу ВГС України висловив таку позицію: «передача відповідачем частини об'єкта оренди в суборенду фізичній особі-підприємцю Плохому Геннадію Петровичу після спливу 4 років та товариству з обмеженою відповідальністю «Снайпер-1» після спливу 8 років з моменту отримання дозволу в позивача не може вважатись дотриманням умов договору відповідачем, оскільки така згода повинна була надаватись у кожному конкретному випадку, згідно з умовами договору [162].

Достатньо дискусійним в правозастосовній практиці України є питання про можливість передання в піднайм не всього майна, що винаймається (особливо нерухомого), а його частини. Чи є потреба у такому випадку отримувати згоду від наймодавця на передання в користування третій особі частини речі, що передана у найм? Видається, що ствердна відповідь на це питання є правильною, адже у ст. 774 ЦК України немає жодних застережень з приводу того, що положення ч. 1 стосуються лише випадків передачі у найм усієї речі, а не її частинами. Якщо інше не зазначене у договорі найму, то річ передається наймачеві у володіння та користування без можливості самостійного вирішення питання про передачу речі (її частини) у користування третім особам. Проте у

судовій практиці зустрічається і протилежний підхід до вирішення цього питання. Так, у постанові ВГС України від 24.12.2008 року № 16/87-08-2562 зазначається: «аналіз положень п. 2 ч. 1 ст. 783 ЦК України свідчить, що наймач зобов'язаний отримати згоду наймодавця лише на передачу всього орендованого приміщення, а не його частини, в користування іншій особі. Крім того, ані чинне законодавство України, ані укладений між сторонами договір оренди нежитлового приміщення № 102/2 від 02.03.1998 року не визначають в якому порядку, та що саме або які умови договору суборенди є предметом погодження між орендарем та орендодавцем при наданні орендарю згоди на передачу об'єкта в суборенду. У такому разі, зважаючи на приписи статті 627 ЦК України, орендар вправі укласти договір суборенди частини орендованого приміщення із самостійно обраним контрагентом, визначаючи на власний розсуд всі його умови, які, при цьому, не повинні унеможлиблювати виконання самим орендарем своїх обов'язків за договором оренди» [110]. Аналізуючи коментоване рішення касаційної інстанції, слід зауважити, що сумнівною є позиція, згідно з якою законодавець у п. 2 ч. 1 ст. 783 ЦК України вживає слово «річ» у значенні саме цілої речі, і виключає у такий спосіб поширення цієї норми на випадки передачі у користування третіх осіб частини речі. Усі складові подільної речі разом складають предмет договору. Отже, складова частина речі також становить елемент предмету договору, і не може мати окремого правового режиму відмінного від усієї речі, що є предметом договору.

У п. 2. ч. 1 ст. 783 ЦК України не обумовлюються підстави та факт відплатності передачі речі третій особі. Тобто законодавець не зазначає, чи передання речі здійснюється за договором (найму, спільної діяльності та ін.) чи на вчинення одностороннього правочину та не ставить в залежність таке передання від наявності чи відсутності зустрічного задоволення зі сторони наймача у формі справляння з нього плати за найм. Визначальне значення має сам факт передачі речі – лише за його доказовості позов наймодавця може бути задоволений. Так, предметом розгляду ВГС України стала справа, за матеріалами якої позивач вимагав розірвання договору з відповідачем, у зв'язку з укладенням

останнім договорів суборенди з третіми особами без узгодження з орендодавцем. Доказів передачі орендованих приміщень (наприклад, актів приймання-передачі приміщень) орендодавець не надав. З цього приводу ВГС України зауважив, що «сам лише факт укладення договорів суборенди з іншими особами, не є правовою підставою для розірвання договору оренди, оскільки як умовами договору оренди (пункт 6.4 договору), якими позивач обґрунтовував свої вимоги, так і статтею 783 ЦК України визначено, що підставою для розірвання договору оренди є саме передача майна у користування іншій особі без дозволу наймодавця, а позивач не посилався на таку підставу» [125].

Третьою підставою для розірвання договору найму з ініціативи наймодавця є створення загрози пошкодження речі внаслідок недбалої поведінки наймача (п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України). Якщо порівнювати цю підставу розірвання договору з подібною підставою розірвання договору найму житла (п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України), то помітно, що у першій нормі юридичним фактом, з яким законодавець пов'язує виникнення у наймодавця права розірвання договір, є створення загрози пошкодження речі, в той час як у п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України «Розірвання договору найму житла» йдеться вже про наявне пошкодження речі. Таким чином, для задоволення вимоги наймодавця розірвати договір на підставі п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України не обов'язково, щоб шкода була вже завдана, достатньо лише створити загрозу пошкодження речі.

У контексті наукового аналізу вказаних положень ЦК України щодо належності підстав розірвання договору найму важливе значення має визначення особливостей складу правопорушення, яким обумовлюється припинення договірних відносин найму у такий спосіб. Зокрема: суб'єктом його вчинення є наймач; суб'єктивна сторона не конкретизована, що вказує на незначимість форми вини для застосування такої підстави розірвання договору; об'єкт цього правопорушення є – річ, передана у найм; об'єктивною стороною – дії або бездіяльність наймача, якими створюється загроза пошкодження речі.

На перший погляд, розірвання договору з цієї підстави не повинно зумовлювати проблем, адже для вирішення справи по суті не має значення ні

форма вини наймача, ні спосіб вчиненого порушення – дія чи бездіяльність, ні настання фактичного погіршення стану речі. Проте, визначаючи об'єктивну сторону цього правопорушення, законодавець використав дієслово «створювати» у теперішньому часі. Отож, формально-логічне тлумачення цієї норми вказує на триваючий характер такого порушення договору найму у момент звернення до суду з вимогою про розірвання договору. Якщо ж на цей момент наймач усунув обставини, які створювали загрозу пошкодження речі, то підстав для задоволення позову немає. Така позиція знайшла своє відображення і у судовій практиці. Відповідно до постанови ВГС України від 02.08.2011 року № 5002-10/627-2011 наймач допустив порушення правил протипожежної і санітарно-епідеміологічної безпеки, що належним чином зафіксували компетентні органи. У зв'язку з цим апеляційний суд задовольнив вимоги позивача стосовно розірвання договору. Скасовуючи цю постанову апеляційного суду ВГС України вказав: «судом апеляційної інстанції не враховано, що відповідачем усунено відповідні порушення протипожежної і санітарно-епідеміологічної безпеки до звернення позивача до суду із захистом свого порушеного права» [145]. Вважаємо, що створення загрози для існування речі поведінкою наймача є достатньою підставою для розірвання договору, не залежно факту її подальшого усунення.

Необхідним аспектом доказування є встановлення особи, винуватої у створенні такої загрози. Через те потрібно насамперед довести, що загроза погіршення стану речі виникла саме після укладення договору найму. Якщо ж вона існувала і до передачі речі наймачу, то позов про розірвання договору найму на підставі п. 3 ч. 1 ст 783 ЦК України задоволенню не підлягає. Коли загрозу пошкодження речі створюють своїми діями треті особи, то важливо з'ясувати, хто відповідає за схоронність речі. Якщо вжиття заходів щодо охорони речі, переданої у найм, є обов'язком наймача, то факт його бездіяльності разом з іншими обставинами справи (доведеності існування загрози погіршення речі та її виникнення після укладення договору найму) необхідно розцінювати як об'єктивну сторону правопорушення, що передбачене п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК

України. Прикладом такої бездіяльності може слугувати не укладення договору про охорону речі, якщо укладання такого договору є обов'язком наймача.

Очевидно, питання існування загрози пошкодження речі чи неможливість використання речі за призначенням внаслідок недбалого її використання не завжди можна встановити без проведення судової експертизи. Особливо це актуально коли предметом договору найму є високотехнологічні об'єкти. Факт пошкодження речі та виникнення загрози у такому випадку повинні встановлювати лише спеціалісти з відповідними знаннями (окрім випадків, коли порушення уже встановлені компетентними органами контролю). Не призначення такої експертизи може мати наслідком скасування рішення суду [145].

Відповідно до п 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України наймодавець може вимагати розірвання договору, якщо наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. Першою особливістю законодавчого формулювання такої підстави для розірвання договору найму порівняно з вже проаналізованими є наявність у гіпотезі слова «якщо». Таке застереження пов'язане з тим, що відповідно до ч. 2 ст. 776 ЦК України обов'язок проводити капітальний ремонт лежить на наймодавцеві, якщо інше не встановлено договором або законом. Таким чином, п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України може бути застосований лише у випадку, коли у договорі або законі містяться положення про покладення на наймача обов'язку провести капітальний ремонт речі.

Особливістю моделювання змісту цієї норми є використання законодавцем у минулому часі дієслова «приступати». У ст. 783 ЦК України у пунктах 1 і 3 використано теперішній час, а у інших двох – минулий. Це дозволяє зробити висновок про значимість існування порушення (відсутність дій щодо здійснення капітального ремонту) на момент розгляду справи судом.

Колектив авторів науково-практичного коментаря до ЦК України під редакцією В. Г. Ротаня, вважає, що позов про розірвання договору найму з підстави, передбаченої п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України може бути задоволений лише

за дотримання одночасно двох умов: по-перше, за наявності доказів того, що на день винесення судового рішення наймач не приступив до проведення ремонту (при чому треба розрізняти «не приступив» від «не здійснив»), по-друге, капітальний ремонт має визначатися згідно із спеціальними правилами [73, с. 315]. Останнє застереження є особливо важливим, оскільки сам ЦК України не містить визначення капітального ремонту. Залежно від об'єкта найму (нерухомість, транспортний засіб тощо) нормативні акти встановлюють різні вимоги стосовно розмежування поточного і капітального ремонту. Так, визначення поняття «капітального ремонту» транспортних засобів та перелік робіт, які необхідно зробити для його здійснення, містяться у Положенні про технічне обслуговування і ремонт дорожніх транспортних засобів автомобільного транспорту, затвердженому Наказом Міністерства транспорту України № 102 від 30.03.98 [207].

Згідно з цим Положенням капітальний ремонт – це ремонт, який виконується для відновлення справності та повного або близького до повного відновлення ресурсу виробу із заміною чи відновленням будь-яких частин, у тому числі базових. До робіт з капітального ремонту належать роботи, пов'язані із заміною кузова для автобусів і легкових автомобілів, рами для вантажних автомобілів або одночасною заміною не менш трьох базових агрегатів. Перелік базових агрегатів міститься у додатку до Положення. Щодо капітального ремонту причепів, то до них належать роботи з заміни рами.

Стосовно капітального ремонту будівель, то відповідно до листа Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 року № 7/7-401 «Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів» капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних, робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт

експлуатації будівлі в цілому або її частин (за умови їх автономності) [261]. Питання належності проведених будівельних робіт до поточного чи капітального ремонту може встановити лише відповідна експертиза. Вирішення справи без її проведення можливе за умови, що наймач взагалі не здійснював ремонту найманої речі.

Звернення до суду з вимогою розірвати договір з цієї підстави є малоефективним, оскільки навіть після подання відповідного позову наймач до винесення рішення у справі може укласти договір про проведення капітального ремонту або розпочати його виконання власними силами і за умови, що на день винесення судом рішення наймодавець чи підрядник вже приступив до проведення ремонту, що підтверджується належними доказами, суд буде змушений відмовити у задоволенні позову. Такий підхід, запропонований авторами коментаря до ЦК України, викликає певні зауваження, адже значно знижує ефективність захисту прав наймодавця. Вважаємо, що треба прийняти за основу правову позицію, згідно з якою існування фактичного складу, передбаченого ст. 783 ЦК України, на будь якій стадії договірної динаміки надає право на розірвання договору найму незалежно від подальшого усунення допущених порушень другою стороною.

Необхідно зробити застереження, що положення ЦК України стосовно розірвання договору у зв'язку з невиконанням обов'язку провести капітальний ремонт, які містяться у п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України та у п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України, встановлюють різний рівень захищеності для потерпілої сторони. Відповідно до п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України умовою для задоволення вимоги про розірвання договору є факт невиконання наймодавцем обов'язку щодо здійснення капітального ремонту. Таким чином, підставою відмови у задоволенні такої вимоги буде факт здійснення капітального ремонту (його завершення), а не факт початку його виконання.

У контексті цієї норми важливим для задоволення вимоги розірвати договір є порушення встановлених у договорі строків початку проведення капітального ремонту або його завершення. Якщо такі строки у договорі не

встановлені, то необхідно підтвердити неможливість використання речі за призначенням без проведення капітального ремонту. Підтверджувальними документами можуть бути акт, складений сторонами договору, про стан речі, у якому прямо зазначена необхідність проведення капітального ремонту як необхідна умова для подальшого використання речі, або висновок організації, яка здійснює відповідну діяльність з ремонту цих речей, а її працівники мають спеціальні знання для встановлення необхідності здійснення капітального, а не поточного ремонту, а також неможливості використання речі за її призначенням та умовами договору без проведення такого ремонту. Такі обставини можуть бути підтверджені і висновком судової експертизи. Якщо на момент звернення до суду з вимогою про розірвання договору на підставі п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України капітальний ремонт не було здійснено, то той факт, що наймодавець приступив до його виконання не може слугувати причиною відмови у задоволенні позову.

Таким чином, подання позову до суду з вимогою розірвати договір на підставі п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України може бути ефективним лише за умови відсутності бажання або коштів у наймача для здійснення капітального ремонту. В іншому випадку подання такого позову до суду лише стимулюватиме наймодавця до проведення відповідного капітального ремонту.

Виняток стосовно цього правила становлять відносини з найму майна, що належить до державної чи комунальної власності, оскільки до них застосовується ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно з якою невиконання своїх зобов'язань за договором чи законом можуть бути підставою для розірвання договору. Шанси на задоволення позову зростають, якщо у договорі встановлено термін проведення ремонту. У випадку, коли виконання обов'язку провести капітальний ремонт у договорі не деталізоване, а зміст договору вказує лише на наявність у наймача обов'язку щодо його проведення, то суд може відмовити у задоволенні позову. Отож, з метою уникнення спірної ситуації доречно у договорі визначити часові умови проведення капітального ремонту. Якщо ж кінцевий строк проведення капітального ремонту сторонами не погоджено, то сам факт розпочинання його

наймачем (навіть за умови умисного зволікання чи фіктивності подальших дій) унеможливить задоволення позову наймодавця про розірвання договору.

2.3 Розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймача

Підстави розірвання договору з ініціативи наймача виокремленні у ст. 784 ЦК України. Підстав для розірвання договору з ініціативи наймача у кількісному співвідношенні є менше, ніж з ініціативи наймодавця – дві проти чотирьох. Обумовлено це тим, що свій основний обов'язок наймодавець виконує передаючи річ у користування. З цього моменту єдиним його обов'язком є не перешкоджати наймачеві у здійсненні ним володіння і користування річчю. Втім на наймодавця диспозитивною нормою ч. 2 ст. 776 ЦК України покладено обов'язок здійснити капітальний ремонт речі. Саме з неналежним виконанням цих двох обов'язків пов'язані підстави розірвання договору за вимогою наймача: 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

Стосовно першої підстави розірвання договору найму доречно зауважити, що для застосування положення ч. 1 ст. 784 ЦК України необхідно, щоб наймачеві фактично була передана річ, яка не відповідає умовам договору та призначенню речі. Якщо ж наймодавець не передав річ, то наймач може відмовитися від договору найму та вимагати відшкодування збитків на підставі п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України. Існує певна неузгодженість між нормами п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України та ч. 3 ст. 767 ЦК України. Відповідно до останньої наймач, приймаючи річ від наймодавця, зобов'язаний перевірити її справність. Якщо ж він, у момент передання речі у володіння, не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана в належному стані. Через те, вимагаючи розірвання договору, наймач повинен довести прихований характер «невідповідності» речі умовам договору, введення його в оману чи інші поважні

причини неможливості виявлення «невідповідності» речі умовам договору у момент передання. Таким чином, обов'язок наймача – довести неналежний стан переданої речі. Таку ж позицію підтримує і ВГС України. Так, у постанові від 22 вересня 2009 року у справі № 24/13пд суд касаційної інстанції вказав, що наймач, приймаючи річ, зобов'язаний відповідно до ч. 3 ст. 767 ЦК України перевірити її якість, а тому суди неправомірно переклали обов'язок доведення належної якості речі на наймодавця. ВГС України також вказав на обмеження випадків застосування п. 2 ч. 1 ст. 784 ЦК України – «висновки судів щодо природи правовідносин, в яких можливе застосування статті 784 ЦК України (в будь-якому разі, навіть коли орендарю на момент передачі речі було відомо про її неналежний стан) суперечать визначеним у законодавстві підставам застосування статті 784 ЦК України, як негативного наслідку для орендодавця у разі його неправомірної поведінки, порушення ним відповідних зобов'язань» [116].

Така правова позиція відповідає вимогам розумності, добросовісності та справедливості оскільки наймодавець не може передати наймачеві всупереч його волі річ, якість якої не відповідає умовам договору та її призначенню. Через це наймач повинен перевірити якість і комплектність речі, переданої в найм. Знайшовши невідповідність між якістю речі, яка передана у найм і умовами договору, наймач може її не приймати для користування. Якщо ж наймач свідомо прийняв річ, якість якої не відповідає умовам договору, то відсутні підстави для розірвання договору на основі п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України.

Розірвання договору з розглядуваної підстави, ускладнюється тим, що крім доказів невідповідності якості речі умовам договору, потрібно також довести, що за ці недоліки відповідає наймодавець, адже, до передання наймач не користувався річчю і не мав змоги своїми діями зумовити такий її стан, який би не відповідав умовам договору. З моменту передання речі встановити винуватця наявних на момент розгляду справи недоліків речі стає значно важче. Судова практика касаційної інстанції сформувала твердження, згідно з яким

«наймодавець не відповідає за недоліки майна, які не були ним спричинені» [100].

Розірвання договору з такої підстави зазвичай не повинно значно віддалятися у часі від моменту передання речі, адже, якщо наймач не може користуватися річчю, оскільки її якість не відповідає умовам договору, то він повинен вжити заходів для відновлення своїх порушених прав та інтересів. Якщо ж річ використовується наймачем, то підстав для розірвання договору немає. Виняток становлять ті випадки, коли річ містить приховані недоліки, які виявилися у процесі її використання. Для доведення неможливості завчасного виявлення невідповідності речі умовам договору може призначатися відповідна експертиза.

Якщо ж наймодавець передав річ з гарантією її якості протягом всього строку найму (ч. 1 ст. 768 ЦК України), то у випадку погіршення властивостей речі, за які не відповідає наймач, та які перешкоджають її використанню відповідно до умов договору, наймач має право вимагати розірвання договору та відшкодування завданих збитків (п. 4 ч. 2 ст. 768 ЦК України).

У контексті цієї підстави, проаналізуємо ситуацію, коли наймодавець всупереч вимогам ч. 2 ст. 769 ЦК України не попередив наймача про всі права третіх осіб на річ, які не дозволяють наймачеві користуватися нею відповідно до умов договору.

Якщо ж наймодавець не повідомив про права третіх осіб на передану у найм річ, наприклад, право застави на предмет найму, то відповідно до ч. 2 ст. 769 ЦК України наймач має право вимагати розірвання договору та відшкодування завданих збитків. У тексті ч. 2 ст. 769 ЦК України йдеться про обов'язок наймодавця повідомити про всі без винятку права третіх осіб на предмет договору найму. Якщо ж цей обов'язок невиконаний, то наймач має право вимагати розірвання договору. Винятком з цього правила є випадки, коли договір найму є недійсним, а тому не може бути розірваним. Наприклад, якщо наймодавець передав річ, яка перебуває в іпотеці, без згоди іпотекодержателя, то в силу ч. 3 ст. 12 Закону України «Про іпотеку» такий договір є недійсним.

Правові наслідки недійсності договору найму мають свої особливості. Так, ВГС України у постанові від 15 березня 2012 року у справі № 5021/1722/2011 погодився з судами попередніх інстанцій, що оспорюваний договір найму може бути визнаний недійсним лише на майбутнє [153]. Така правова позиція отримала своє закріплення у п. 2.7. постанови Пленуму ВГС України від 29.05.2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» [197]. Правовим підґрунтям такої позиції є норма ч. 3 ст. 207 ГК України, згідно з якою, якщо за змістом зобов'язання воно може бути припинено лише на майбутнє, таке зобов'язання визнається недійсним і припиняється на майбутнє. Подібна норма визначена у ч. 2 ст. 236 ЦК України, відповідно до якої, якщо за недійсним правочином права та обов'язки передбачалися лише на майбутнє, можливість настання їх у майбутньому припиняється. Однак ця норма не є тотожною розглянутій вище нормі ч. 3 ст. 207 ГК України. Так норма, яка міститься в ГК України, дозволяє припинити на майбутнє зобов'язання, які виникли на підставі договорів, що вже виконувалися на момент розгляду судом відповідного спору. Норма ж ч. 2 ст. 236 ЦК України охоплює випадки визнання недійсними договорів, які не були виконані на момент розгляду справи (наприклад, договір дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому).

Відповідно до ч. 3 ст. 216 ЦК України законом можуть встановлюватися особливі умови застосування правових наслідків недійсності правочинів та особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів. Проте, законодавець у Главі 58 ЦК України не визначив особливості наслідків недійсності договору найму. Тому, якщо договір найму судом визнаний недійсним, застосовуються правові наслідки, які передбачені у абз.2 ч. 1 ст. 216 ЦК України: у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.

Аналогічні наслідки (двостороння реституція) передбачені ч. 2 ст. 208 ГК України. Таким чином, щодо договору найму то у ЦК України і ГК України передбачена можливість грошового відшкодування отриманого у формі користування майном, на той випадок коли таке користування здійснювалося за недійсним договором.

Досліджуючи правову природу реституції, Я. М. Романюк та Л. О. Майстренко, прийшли до висновку, що у ст. 216 ЦК України законодавець передбачив можливість застосування двох механізмів реалізації прав та виконання обов'язків сторонами недійсного правочину: 1) реституція володіння, яка стосується індивідуально-визначених речей; 2) компенсаційна реституція, яка стосується речей, визначених родовими ознаками, або здійснення грошової компенсації у зв'язку з неможливістю повернення в натурі одержаного за договором [215, с. 26].

Автори науково-практичного коментаря до ЦК України висловили позицію, згідно з якою у разі визнання договору оренди недійсним орендодавець повинен повернути орендареві суму одержаної орендної плати за період, що передує дню винесення судом рішення про визнання правочину недійсним. При цьому орендар повинен повернути майно, яким він користувався відповідно до договору оренди та відшкодувати вартість одержаного за правочином, тобто суму орендної плати за той же період, але відповідно до ставки орендної плати, що існує на момент відшкодування. На думку авторів такої позиції, суд повинен спочатку присудити суму, яка підлягає стягненню з орендаря, на день винесення рішення, а потім орендодавець має право стягнути решту суми, якщо ціни на день винесення рішення і день відшкодування виявилися різними [73, с. 320].

Оскільки науково-практичний коментар, в якому висвітлена коментована наукова позиція, був виданий у 2010 році, то при його написанні не могли враховуватися положення постанови Пленуму ВГС України від 29.05.2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними». Аналогічну позицію щодо необхідності повернути грошовий еквівалент одержаного за договором за цінами, які існують на момент

відшкодування, підтримують Я. М. Романюк та Л. О. Майстренко, які зазначають, що правочин, визнаний судом недійсним, вважається недійсним з моменту його вчинення та не породжує правових наслідків, зумовлених ним. Тому розмір грошового відшкодування за користування майном повинен визначатися незалежно від розміру плати за користування майном, встановленої у договорі, на підставі звичайної ціни, яка склалася на ринку найму (оренди) аналогічного майна [215, с.28].

Визнаючи договір недійсним, суди можуть припинити зобов'язання, що опосередковане договором лише на майбутнє без застосування двосторонньої реституції тільки на підставі ч. 3 ст. 207 ГК України. Положення ЦК України не дозволяють зробити висновок про правомірність припинення лише на майбутнє зобов'язань, заснованих на договорі найму за умови, що на момент розгляду справи мало місце виконання договору.

Отже, можливість припинення договірних зобов'язань лише на майбутнє без застосування двосторонньої реституції можливе в сфері підприємницької діяльності, оскільки в такому випадку норма ч. 3 ст. 207 ГК України підлягатиме переважному застосуванню порівняно з нормою ч. 1 ст. 216 ЦК України.

Застосовуючи двосторонню реституцію, наймач повинен повернути наймодавцю передану йому в найм річ та відшкодувати вартість користування майном за цінами, які діють на момент відшкодування, а наймодавець повинен повернути наймачеві всю внесену ним плату за користування майном. Реституція у цьому випадку не матиме наслідком безпідставне збагачення будь-якої із сторін договору. Це пояснюється тим, що головна мета реституції – повернути сторони у становище, яке існувало до виконання недійсного договору. Ситуація, за якої правовий наслідок від визнання договору недійсним вичерпується лише поверненням наймодавцю предмета найму, характерна для розірвання договору, але не для визнання його недійсним. Повернення наймачеві плати за користування річчю, якому кореспондує лише обов'язок наймача повернути наймодавцю річ призвело б до безпідставного збагачення наймача, оскільки у

випадку невідповідності ринкової і фактично сплаченої плати за найм, наймач не сповна оплатить за спожиту властивість речі.

Запропонована модель, за якої обов'язок наймодавця щодо повернення отриманої плати за користування річчю, кореспондується обов'язок наймача повернути предмет найму та здійснити грошове відшкодування вартості користування майном за цінами, які склалися на момент відшкодування, не створює несправедливих наслідків для жодної із сторін. Оскільки ціни на ринку найму відповідного майна можуть як зрости, так і знизитись, то і передбачити, хто зі сторін опиниться у більш вигідній ситуації при застосуванні реституції у загальному випадку неможливо, оскільки це залежить від динаміки цін на відповідному ринку у період виконання договору та розміру плати за користування річчю, встановленого договором, які є індивідуальним для кожного випадку.

Треба зауважити, що відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦК України з позовом про визнання договору недійсним може звернутися як сторона договору, так і будь-яка заінтересована особа. Наприклад, у справі № 6-42цс14 позивач не був стороною оспорюваного договору іпотеки, однак ВС України визнав його право на оспорювання договору, оскільки передачею майна в іпотеку було порушено права позивача, як співвласника майна [193]. Реституція має наслідком повернення виконаного за договором (суми його грошової компенсації) лише сторонам, але не третім особам. Так, якщо договір найму буде укладено між наймачем та особою, яка не уповноважена власником, такий договір буде недійсним на підставі ч. 1 ст. 215 ЦК України у зв'язку з недодержанням вимог ч. 2 ст. 230, ст. 761 ЦК України. Однак наймодавцеві для повернення свого майна за цих обставин треба звертатися до суду не з вимогою про визнання правочину недійсним, а з в'индикаційним позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння на підставі ст. 387 ЦК України. У цьому випадку застосуванню підлягає саме речово-правовий спосіб захисту порушених прав власника майна, оскільки між фактичним володільцем та власником речі

зобов'язальних відносин не існувало, а договір на підставі якого передане майно є недійсним, що підлягає доведенню при розгляді справи.

Визнання договору недійсним не тотожне застосуванню реституції. Як відзначає С. М. Іванова, визнання правочину недійсним є правовою підставою пред'явлення вимог про відновлення становища, яке існувало до порушення права (тобто до виконання недійсного правочину). Вчинивши недійсний правочин, сторони можуть не виконувати його, і в такому випадку не буде підстав для пред'явлення вимог про реституцію, відсутнім буде і власне порушення права [46, с. 24-25]. Позиція, згідно з якою реституція не застосовується у випадках, коли оспорюваний договір було укладено, але сторони ще не приступили до його виконання, підтримується іншими науковцями [215, с. 27]. Таким чином, реституція є лише можливим наслідком визнання правочину недійсним.

Оскільки наявність недоліків у речі пов'язана з недобросовісністю наймодавця, то існує позиція, згідно з якою більш доцільно подавати позов не про розірвання договору на підставі п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України, а позов про визнання договору недійсним на підставі ч. 1 ст. 230 ЦК України – у зв'язку з обманом зі сторони наймодавця. Вигода наймача при задоволенні позову полягає у подвійному відшкодуванні збитків та моральної шкоди стороною, винною в обмані контрагента (ч. 2 ст. 230 ЦК України). Відповідно до ч. 1 ст. 230 ЦК України обман має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування. Слід зазначити, що довести у діях наймодавця наявність обману, який завжди здійснюється лише з прямим умислом, значно важче ніж факт невідповідності переданої речі умовам договору з причин, за які відповідає наймодавець.

Неоднозначною є позиція судів стосовно співвідношення норм ст. 230 ЦК України та п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України. Так, ВГС України у постанові від 04.04.2012 року у справі № 30/5009/7347/11, переглядаючи її матеріали про визнання недійсним договору найму у зв'язку з обманом зі сторони наймодавця стосовно якості переданої речі відзначив, що відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК

України наявність недоліків майна, які перешкоджають його використанню за призначенням є підставою для розірвання договору з ініціативи наймача, а не визнання його недійсним [157]. Позицію щодо недопустимості застосування конструкції недійсності договору найму на тій підставі, що передано в користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі, підтримують і науковці [254, с. 386]. Можна було б зробити висновок про те, що норма п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України є спеціальною стосовно правовідносин найму, а тому застосовується переважно норма ст. 230 ЦК України. Проте такий висновок є передчасним. Вказані норми застосовуються у різних випадках: за наявності доведеного факту введення в обман сторони договору повинні застосовуватися положення саме ст. 230 ЦК України. Положення цієї статті мають захисний характер та покликані зменшити шкоду від недобросовісних контрагентів. Оскільки введення в оману є явищем негативним та здійснюється завжди з прямим умислом, то стягнення з винної сторони завданих потерпілій стороні збитків у подвійному розмірі є справедливим. Водночас, застосування наслідків розірвання договору найму у випадку встановлення факту обману зі сторони наймодавця не відповідає принципів розумності, добросовісності та справедливості цивільного законодавства.

Досліджуючи як можливість розірвання договору на підставі п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України, так і можливість визнання договору недійсним згідно із ст. 230 ЦК України слід враховувати положення ч. 3 ст. 767 ЦК України стосовно обов'язку наймача перевірити справність речі. В обох випадках факт порушення договору (введення в обман) повинен доводити наймач.

Якщо якість переданої речі не відповідає умовам договору через необхідність проведення ремонту, то тут важливе значення має вид ремонту, який потрібно провести (капітальний чи поточний), а також встановлення договірної сторони, яка зобов'язана його здійснити. Оскільки відмежування капітального та поточного ремонтів може потребувати спеціальних знань, то для вирішення справи про розірвання договору за таких умов може призначатися судова експертиза.

Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 784 ЦК України наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі. Обов'язок проводити капітальний ремонт лежить на наймодавцеві, якщо інше не передбачено самим договором. Автори науково-практичного коментаря під редакцією І. В. Спасибо-Фатєєвої вважають, що на відміну від аналогічного права наймодавця (п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України) наймач може вимагати розірвання договору, якщо наймодавець взагалі не виконує свого обов'язку, в той час як наймодавець може заявити таку вимогу у тому випадку, коли наймач не приступив до виконання капітального ремонту [255, с. 452]. Між цими юридичними фактами існує відмінність. Так, якщо протягом судового процесу наймодавець (наймач) приступить до проведення капітального ремонту, то з огляду на положення п. 2 ч. 1 ст. 784 ЦК України (п. 4 ч. 1 ст. 783 ЦК України), суд не матиме підстав для задоволення позову. Формулювання п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України, вказує на вже допущене і не обов'язково триваюче на момент винесення рішення судом порушення, як на підставу для розірвання договору. Час початку здійснення капітального ремонту визначається або умовами договору, або нагальною необхідністю, викликану неможливістю подальшого використання речі за призначенням без проведення капітального ремонту. Відтермінування цього обов'язку завдає шкоду інтересам наймача і може переважити вигоди від подальшого його використання, тому формулювання підстави розірвання договору у п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України, у більшій мірі сприятиме захисту інтересів наймача у порівнянні з п. 2 ч. 1 ст. 784 ЦК України.

Крім права вимагати розірвання договору і відшкодування збитків, наймач відповідно до п. 1 ч. 3 ст. 776 ЦК України може відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту. Також наймач має право, за згодою з наймодавцем, здійснити поліпшення речі. Відмінність між цими поняттями полягає у тому, що ремонт (поточний і капітальний) покликаний відновити властивості (стан) речі і забезпечити її використання за призначенням у межах

попередніх показників, а у результаті поліпшення покращуються характеристики речі, що зумовлює збільшення майбутньої вигоди, отриманої від використання такої речі, або створюється нова річ. Вимоги до форми погодження на здійснення поліпшень речі можна встановлювати у договорі або законодавстві. Наприклад, поліпшення державного майна здійснюється за погодженням з ФДМ України у формі листа, а сама процедура отримання погодження врегульована наказом ФДМ України від 03.10.2006 року № 1523.

Чинне законодавство не регламентує критерії вибору між відшкодуванням витрат на здійснення поліпшень та зарахуванням їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Вважаємо, що такий вибір наймач здійснює на власний розсуд і не потребує погодження з наймодавцем. Оскільки наймач має право на відшкодування витрат на поліпшення речі, то існує позиція, згідно з якою вимога стосовно зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю підпадатиме під залік зустрічних вимог в порядку ст. 601 ЦК України [255, с. 432]. Однак предметом заліку відповідно до ст. 601 ЦК України є зустрічні однорідні вимоги, строк виконання яких настав, а також вимог, строк виконання яких не встановлений або визначений моментом пред'явлення вимоги. Спільним у перерахованих вимогах є те, що на момент заліку існує заборгованість за певними зобов'язаннями.

Таким чином, вимога стосовно зарахування вартості невідокремлюваних поліпшень в рахунок плати за користування річчю могла б зараховуватися за наявної на момент заліку заборгованістю з внесення плати за користування річчю. Проте, норма ч. 3 ст. 778 ЦК України дозволяє застосовувати цю вимогу і стосовно плати за користування річчю, яка справлятиметься з наймача за майбутнє користування нею. Таким чином, норма ч. 3 ст. 778 ЦК України встановлює спеціальну правову конструкцію, на яку не поширюється дія ст. 601-603 ЦК України. Права, передбачені ч. 3 ст. 778 ЦК України не виникають у наймача у випадку здійснення поліпшення речі без згоди наймодавця. Якщо ж поліпшення можна відокремити від речі без погіршення її стану, то наймач має право залишити дані поліпшення собі.

Особливий інтерес становлять випадки поліпшення майна, внаслідок яких утворюється нова річ. У такому разі, наймач стає співвласником новоствореної речі. Разом з тим відповідно до ч. 4 ст. 778 ЦК України частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. На практиці при укладанні договорів найму не завжди його сторони погоджують умови, якими регулюють у таких випадках відносини спільної власності між ними, що вказує на актуальність дослідження умов виникнення у наймача права часткової власності на новоутворену річ. З конструкції ч. 4 ст. 778 ЦК України можна виокремити такі умови для виникнення цього права: 1) поліпшення повинні стосуватися саме переданої в найм речі; 2) поліпшення повинні бути здійснені за згодою наймодавця; 3) у результаті поліпшення має бути створена нова річ; 4) витрати на поліпшення поніс наймач. Недотримання будь-якої з зазначених чотирьох умов виключає можливість виникнення спільної часткової власності.

Перша умова означає, що на момент здійснення поліпшення речі, вона повинна бути предметом договору найму. Якщо поліпшення було здійснено щодо речі, яка не є предметом найму, положення ч. 4 ст. 778 ЦК України не підлягають застосуванню. Так, згідно з матеріалами справи № 4/27/5022-287/2012 (12/14/5022-223/2011), яка стала предметом розгляду ВГС України, орендар, отримавши згоду та дозвіл на реконструкцію орендованого майна, здійснив добудову до орендованого приміщення на земельній ділянці, переданій у постійне користування іншій особі. Суд касаційної інстанції погодився із висновками судів попередніх інстанцій стосовно відсутності підстав для визнання наймача співвласником приміщення [180]. У цьому прикладі, наймач здійснив відразу кілька порушень, які унеможливили набуття права спільної часткової власності на підставі ч. 4 ст. 778 ЦК України. Одним із них було здійснення поліпшень (добудови) щодо речей (земельної ділянки), які згідно з договором йому не передавалися. Сутність іншого порушення у тому, що наймач здійснив поліпшення без належного погодження з наймодавцем: наймач отримав дозвіл на реконструкцію орендованого приміщення, а не на нове будівництво.

Крім того треба зазначити, що звернення наймача про надання дозволу має стосуватися власне поліпшення речі. Через те, якщо наймодавець погодився на здійснення капітального ремонту, а у результаті дій наймача утворилася нова річ, то виникнення права спільної часткової власності на підставі ч. 4 ст. 778 ЦК України не виникає, адже капітальний ремонт не супроводжується створенням нової речі. Якщо ж у договорі або у листі наймачеві надається згода на здійснення будь-якого поліпшення, то за умови створення в процесі поліпшення нової речі він стане її співвласником, якщо інше прямо не зазначено у договорі або законі.

Більш складним є питання відмежування створення нової речі у процесі поліпшення речі від суміжних категорій: збільшення її вартості, підвищення корисних показників тощо. Так, ВГС України у постанові від 07.10.2009 року у справі № 16/183-07 вказав, що сама лише обставина збільшення вартості орендованого майна не може бути достатньою підставою для висновку про створення нової речі. Проведення перепланування і реконструкції внутрішніх приміщень в ході капітального ремонту в межах капітальної будівлі не створює нову річ, а лише її поліпшує [117]. У постанові від 27.11.2013 року у справі № 921/307/13-г/4 ВГС України зауважив, що слід відмежовувати поняття «капітальний ремонт», тобто, комплекс ремонтно-будівельних робіт, без проведення якого приміщення неможливо використовувати за призначенням, від поняття «поліпшення орендованого майна», яке передбачає не лише здійснення відновлення належного стану об'єкта (як при ремонті), а наявність витрат у зв'язку з модернізацією, модифікацією, дообладнанням цього об'єкта, що зумовлює збільшення майбутніх вигод, які отримуються від використання такого майна. Тобто, при ремонті відбувається відновлення стану об'єкта оренди, його корисних властивостей, а при поліпшенні – зміна майна [176]. Відмежувати поліпшення майна від інших суміжних категорій можна лише у результаті судової експертизи, що має велике значення для вирішення справи. У постанові ВГС України від 06.04.2011 року у справі № 15-176-3468 суд касаційної інстанції погодився з висновками судів попередніх інстанцій та висновком судової

експертизи про створення у результаті реконструкції якісно нової речі [139].

Очевидним, що однозначного висновку щодо можливості чи неможливості створення нової речі у результаті реконструкції у судовій практиці немає. Як відзначає М. О. Легенченко, питання встановлення факту створення нової речі належить до компетенції суду і не може виноситися на вирішення експерту [61, с. 129]. Автор також зазначає, що створення нової речі згідно зі ст. 332 ЦК України можливе лише внаслідок переробки попередньої речі шляхом її використання як матеріалу, а тому не може привести до створення нової речі капітальний ремонт, внутрішнє перепланування, переобладнання приміщення, у тому числі надання об'єктові нового функціонального призначення в межах існуючої капітальної будівлі.

Крім отримання згоди наймодавця на проведення поліпшення, в результаті якого створюється нова річ, для виникнення права спільної власності на новостворену річ потрібно, щоб будівельні роботи були погоджені з органами архітектурно-будівельного контролю. В іншому випадку це буде визнано самовільним будівництвом.

Оскільки поняття «ремонт» та «поліпшення», в результаті яких була створена нова річ не є взаємозамінними, то розраховуючи частку наймача в результаті створення нової речі (під час поліпшення предмета найму) треба враховувати вартість здійснених поліпшень, які привели до створення нової речі, без врахування вартості здійснених ремонтних робіт і поліпшень, які не привели до створення нової речі.

2.4 Одностороння відмова від договору найму (оренди)

У цивілістичній науці питання правової природи право на односторонню відмову від договору є дискусійним. Одні науковці вважають, що відмова від договору є одностороннім правоприпиняючим правочином [51, с. 254; 78, с. 318; 224, с. 90]. Інша група науковців дотримується думки, що відмова від договору

за своєю природою належить до юридичних вчинків [8, с. 193]. Третя група вчених відносить право на відмову від договору до секундарних прав. У радянську добу розвитку цивілістичної науки секундарні права досліджував М. М. Агарков, який прийшов до висновку, що вказану категорію прав необхідно розцінювати як можливість одностороннім волевиявленням створити, змінити чи припинити правовідносини, при чому даним правомочностям не кореспондує обов'язок третіх осіб здійснити чи утриматися від здійснення певних дій, і вони є самостійними виявами цивільної правоздатності, як динамічного явища, спеціально пов'язаними законом з певними зобов'язальними відносинами [3, с. 69]. А. Г. Певзнер, класифікуючи не окремі суб'єктивні права, а окремі правомочності, з поміж останніх виділив абсолютні, відносні та особливі (секундарні), яким безпосередньо не кореспондує жоден обов'язок [76, с. 21]. До таких правомочностей автор відносив ті, які входять до складу вже існуючих правовідносин (право на односторонню зміну чи розірвання договору, право вибору в альтернативному зобов'язанні) [76, с. 24].

Втім, ця наукова позиція не отримала одностайної підтримки серед науковців. Так, О. С. Іоффе розглядав одностороннє волевиявлення як елемент фактичного складу, необхідного для виявлення і розвитку більшості правовідносин. При цьому виокремлення секундарних правомочностей як проміжної стадії між правоздатністю та суб'єктивним правом вчений вважав недоцільним [47, с. 123-124]. Заслуговує на увагу і позиція науковців, які вважають, що так звані секундарні права не є самостійними правами, а входять до складу вже існуючого суб'єктивного права [76, с. 22].

Відмова від договору, має правовим наслідком його розірвання (ч. 3 ст. 651 ЦК України). Отже, з відмовою від договору припиняються і договірні права та обов'язки контрагентів, які за звичайних умов динаміки договірних зобов'язань підлягали би здійсненню та виконанню у майбутньому. Виняток складають права і обов'язки, пов'язані із розірванням договору. Зокрема, щодо договірної конструкції найму то з моменту відмови від цього договору наймач

зобов'язується повернути наймодавцю передану річ, а наймодавець отримує право вимагати її повернення.

Оскільки відмова від договору є багатогранним явищем і виконує низку правових функцій, доречно з'ясувати наукові підходи до виокремлення її видів за критерієм підстав, з метою встановлення прояву цих видозмін у відносинах найму. Так, О. Стребкова виділяє два види відмови в залежності від підстав її здійснення: 1) до першої групи належать випадки, коли право сторони на односторонню відмову від договору виникає за умови порушення контрагентом договірних зобов'язань; 2) друга група об'єднує випадки, коли відмова від договору не пов'язана з порушеннями умов договору контрагентом [228, с. 113-114]. Водночас, А. М. Блащук, здійснюючи класифікацію односторонніх відмов від договору, вирізняє за цим же критерієм такі види: 1) як санкція за порушення умов договору другою стороною; 2) як право на вчинення односторонньої відмови без застосування заходів цивільно-правової відповідальності; 3) як безпідставна відмова від договору за відсутності порушень умов договору другою стороною з покладенням на сторону, що відмовилася, негативних правових наслідків, передбачених договором або законом [11, с. 12].

Загальні положення про договір найму (оренди) (§ 1 глави 58 ЦК України) передбачають три випадки відмови від договору найму – як санкцію за порушення договору (ст. 782 та п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України), так і право на вчинення односторонньої відмови від договору без залежності від порушення договору контрагентом (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Основною особливістю відмови від договору порівняно з розглянутими вище способами розірвання договору є позасудовий порядок її здійснення. Тому, для відмови від договору необхідно і достатньо настання обставин, якими закон або сторони обумовлюють таку правову можливість та волевиявлення тієї сторони договору, яка наділена цим правом. У випадках, коли право на відмову від договору не пов'язане із поведінкою контрагентів труднощів у її застосуванні не виникає. Водночас, якщо сторона може відмовитися від договору лише за певних обставин, можливі суперечності між сторонами стосовно наявності

фактичного складу, який дає право на відмову від договору. Оскільки відмова від договору здійснюється неюрисдикційно, то доказам другої сторони стосовно неправомірності відмови від договору за обставин, що склалися, може не бути надано належної оцінки. Звичайно, існує думка про доцільність визнання права контрагента оскаржити неправомірну відмову до суду. Факт неправомірності відмови можна встановлювати під час розгляду у суді вимоги про примусове виконання обов'язку в натурі. Якщо відмова була здійснена неправомірно, то вона не спричинила розірвання договору, а отже його умови повинні виконуватися. Зрозуміло, суд розгляне докази кожної із сторін про правомірність чи неправомірність відмови від договору та прийме відповідне рішення.

У практиці зустрічаються випадки, коли з метою оскарження односторонньої відмови від договору поряд з вимогою про виконання обов'язку в натурі заявляють також вимогу про визнання права на оренду відповідного об'єкта [115; 166]. Такий підхід поєднує відразу два способи захисту порушеного права, передбачені пунктами 1 та 5 ч. 1 ст. 16 ЦК України, що відповідає чинному законодавству та за достатнього обґрунтування є ефективним засобом захисту порушених прав.

Альтернативним варіантом оскарження відмови від договору є визнання у судовому порядку його недійсності [167]. Такий підхід базується на визначенні природи відмови від договору як правочину. А правочини, як відомо, можуть бути визнаними недійсним. Визнання відмови від договору недійсною за умови застосування наслідків недійсних правочинів матиме той же ефект, що і пред'явлення позову про визнання права та зобов'язання до виконання договору в натурі. Такі підходи допоможуть довести неправомірність відмови від договору, а також допоможуть уникнути труднощів у подальшому користуванні переданою річчю.

Актуальним у контексті нашого дослідження є вирішення питання аналізу правового статусу чинності договору найму після здійснення відмови від нього, але до визнання її неправомірності рішенням суду. Оскільки відмова від договору без дотримання вимог законодавства щодо її здійснення не може

створювати жодних наслідків, то логічним було б застосувати статті 216, 236 ЦК України, в яких прямо зазначено, що недійсний правочин є недійсним, а недійсний правочин навіть у випадку визнання його таким у судовому порядку є недійсним з моменту його вчинення. Однак, як свідчить судова практика, суд не завжди дотримується такого підходу. Так, ВГС України у постанові від 28 липня 2009 року у справі № 37/197пд зазначив, що «згідно з ч. 2 ст. 782 ЦК України у разі відмови наймодавця від договору договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору. Договір вважається чинним з моменту визнання судом такої відмови від договору неправомірною» [111]. Хоча таке формулювання у коментованій постанові не привело до порушення прав наймача, але створює враження наявності тимчасових правових наслідків неправомірної відмови від договору.

Варто зазначити, що положення ГК України та ЦК України стосовно можливості відмовитися від договору концептуально відрізняються. Відповідно до ч. 1 ст. 291 ГК України одностороння відмова від договору оренди не допускається. Така заборона відмови від договору є категоричною та на відміну від ч. 1 ст. 188 ГК України не містить жодних винятків, які могли б бути передбачені договором чи законом.

Тому у судовій практиці зустрічаються випадки оскарження відмови від договору у зв'язку з недотриманням порядку розірвання договору, передбаченого ст. 188 ГК України, або і взагалі у зв'язку з заборонаю відмови від договору оренди, встановленою ч. 1 ст. 291 ЦК України. З цього приводу, ВГС України зазначає, що норма ст. 782 ЦК України є «спеціальною по відношенню до загальних норм ст. 188 ГК України» [167], «правила ст. 782 ЦК України є винятком із загального правила щодо недопустимості розірвання договору в односторонньому порядку, яке діє, якщо інше не встановлено договором або законом» [152]. Водночас, в обох випадках безпосередньо зіставлялися норми ст. 782 ЦК України з нормами ст. 188 та ч. 3 ст. 291 ГК України. Відповідно до ч. 3 ст. 291 ГК України «на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених ЦК

України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 ГК України». Однак поняття «дострокового розірвання» та «односторонньої відмови від договору» суттєво відрізняються. Розірвання договору здійснюється у судовому порядку, в той час, як відмова від договору – у позасудовому.

Як було зазначено, заборона на здійснення відмови від договору оренди, встановлена ч. 1 ст. 291 ГК України, є категоричною і на відміну від положень ч. 3 цієї ж статті не передбачає жодних винятків – ні встановлених договором, ні передбачених у законодавстві. Навряд чи можна вважати положення ч. 1 ст. 291 ГК України загальними стосовно норм ст. 782 ЦК України. Отже, дві спеціальних норми встановлюють несумісні правила стосовно відмови від договору найму (оренди). Тому судді не здійснюють безпосереднього зіставлення ч. 1 ст. 291 ГК України та ст. 782 ЦК України, обмежуючись зіставленням норм, які передбачають право на відмову від договору, з нормами ст. 188 та ч. 3 ст. 291 ГК України, які у свою чергу містять менш категоричні правила ніж ч. 1 ст. 291 ГК України, хоча норми ст. 188 ГК України є більш загальні, ніж ч. 1 ст. 291 ГК України, а норми ч. 3 ст. 291 ГК України присвячені розірванню договору у судовому порядку. Тлумачення основане на зіставленні та комплексному аналізі ч. 3 ст. 291 ГК України та ст. 782 ЦК України, ґрунтується на підміні понять – ототожненні «односторонньої відмови від договору» та «дострокового розірвання договору на вимогу однієї із сторін». Вважаємо, що такий стан правового регулювання є недопустимим і вказує на потребу внесення змін до ГК України, шляхом вилучення з нього положень, які суперечать ЦК України.

Заслугове на увагу правова позиція ВГС України з досліджуваного питання, виражена у постанові від 18 липня 2013 року у справі № 5004/1128/12: «Колегія суддів Вищого господарського суду України підтримує правомірність застосування судами ст. 782 ЦК України, як підставу розірвання договору, оскільки зазначена підстава є способом застосування до орендаря відповідальності за порушення зобов'язання з оплати орендованого майна, тоді як Господарський кодекс України не визначає переліку підстав розірвання

договору як способу відповідальності сторін за неналежне виконання його умов» [169].

Якщо за результатами аналізу судової практики можна прийти до висновку про можливість односторонньої відмови від договору у відносинах щодо оренди майна приватної власності на підставі ст. 782 ЦК України, то аналіз практики судового розгляду справ, у яких об'єктом оренди виступало майно комунальної та державної власності, схиляє до протилежних висновків. У такій категорії справ спеціальним законодавчим актом є Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [199]. Норма ч. 1 ст. 26 цього Закону, як і ч. 1 ст. 291 ГК України, забороняє одностороннє розірвання договору оренди.

Враховуючи вищенаведене, ВГС України у своїй практиці дотримується позиції, згідно з якою одностороння відмова від договору оренди майна комунальної та державної власності на підставі ст. 782 ЦК України не допускається. Правова позиція ВГС України з цього питання докладно розкрита у постанові від 11 березня 2015 року у справі № 910/14517/14. У коментованій постанові, враховуючи конкуренцію норм ст. 782 ЦК України та ч. ч. 1, 3 ст. 291 ГК України, ч. ч. 1, 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також те, що об'єктом оренди за укладеним договором було комунальне майно, «колегія суддів приходять до висновку, що до орендних правовідносин, які виникли між сторонами за вказаним договором, мають застосовуватись, насамперед, положення спеціального закону - Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які не наділяють орендодавця правом відмовитися в односторонньому порядку від договору оренди, а лише закріплюють за ним право на розірвання договору за згодою сторін (про такий же самий порядок розірвання договору оренди сторони домовились у п. 9.4, 9.6, 9.7 договору) або за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань, що не було враховано судом апеляційної інстанції при прийнятті оскаржуваної постанови» [181].

На неможливості відмови від договору оренди комунального майна наголошує і М. О. Легенченко [61, с. 149]. Свою позицію автор аргументує

відмінностями у правовому регулюванні відносин найму за ЦК України та оренди за ГК України і Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Аналогічну позицію займає і Л. Костенко, яка вважає, що одностороння відмова від договору оренди неможлива у зв'язку з нормами ст. 291 ГК України. Однак таку категоричність, на думку дослідниці, можна пом'якшити положеннями ст. 525 ЦК України, які дозволяють передбачити у договорі підстави для односторонньої відмови від зобов'язання. Автор також відзначає, що «по-друге, можна керуватися п. 3 ст. 291 ГК, яка дозволяє на вимогу однієї із сторін достроково розірвати договір оренди з підстав, передбачених ЦК для розірвання договору найму. І хоча вимога дострокового розірвання договору і одностороння відмова від нього – явища не зовсім однакові, та при односторонній відмові, по суті, відбувається дострокове розірвання договору, від якого відмовляються. Дана ситуація не є однозначною і тому останнє слово в цьому питанні буде за виробленою судовою практикою» [56, с.109]. Така позиція автора викликає певні зауваження. Зазначати, що вимога про дострокове розірвання договору і одностороння відмова від нього «не зовсім одне і те» не коректно, оскільки це різні правові явища. Відмова від договору здійснюється у позасудовому порядку, тоді, як вимога про дострокове розірвання договору – завжди у судовому порядку. І для їх відмежування не потрібно звертатися до судової практики.

Відповідно до ч. 1 ст. 782 ЦК України «наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд». У цьому випадку право на односторонню відмову від договору може розглядатися як оперативна санкція на вчинене порушення договору, адже обов'язковою підставою для виникнення права на односторонню відмову від договору є вчинення грубого порушення умов договору контрагентом – невиконання орендарем свого основного обов'язку щодо внесення плати за користування майном.

Правові наслідки відмови від договору, як і час їх настання, визначені ч. 2 ст. 782 ЦК України: «у разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору». Тобто, з моменту одержання повідомлення про відмову від договору договірні зобов'язання припиняються і у наймача виникають обов'язки, передбачені ст. 785 ЦК України – негайно передати річ наймодавцеві.

З аналізу ст. 782 ЦК України випливає, що відмова від договору здійснюється у вигляді повідомлення. Для дослідження форми відмови від договору необхідним є встановлення поширення дії положень ст. 654 ЦК України на форму здійснення повідомлення про відмову від договору. Оскільки наслідком відмови від договору є розірвання договору, то може видатися доцільним поширення вимоги про тотожність форм розірвання та укладення договору, передбачені ст. 654 ЦК України. Проте, як зазначає ВГС України у постанові від 29 липня 2014 року у справі № 909/1093/13: «відмова є спеціальним порядком розірвання договору найму установленим ст. 782 ЦК України, і законом, а так само умовами договору не визначено вимог щодо вчинення відмови. Отже, твердження скарги, що така відмова не відповідає вимогам до одностороннього правочину, який за формою вчинення повинен відповідати вимогам, яким відповідає основний договір найму, не вірні, правильності висновків суду апеляційної інстанції щодо підстав розірвання договору найму не спростовують» [178].

У наведеній справі мова йшла про відмову від нотаріально посвідченого договору найму, відмова від якого була здійснена у простій письмовій формі. Враховуючи захисний характер відмови від договору, передбаченої ст. 782 ЦК України, видається справедливим підхід, згідно з яким не потрібно ускладнювати реалізацію свого права на захист потерпілою стороною необхідністю нотаріального посвідчення відмови від договору. Нотаріальне посвідчення відмови від договору жодним чином не захистить права контрагента, оскільки нотаріус не зможе дослідити обставини правомірності відмови від договору, як це може зробити суд. Відмінностей же у процесуальному оскарженні

нотаріально посвідченої відмови від договору чи відмови від договору вчиненої у письмовій формі немає. Відповідно до ст. 654 ЦК України розірвання договору повинно здійснюватися у тій же формі, що і укладення, за винятком випадків встановлених: 1) договором; 2) законом; 3) звичаями ділового обігу. Зважаючи на викладене, доцільно у договорі найму визначити вимоги до повідомлення про розірвання договору. Таке уточнення не буде зайвим, адже не всі цивілісти дотримуються позиції щодо непоширення вимог ст. 654 ЦК України стосовно тотожності форм укладення та розірвання договорів. Так, колектив авторів науково-практичного коментаря до ЦК України, під редакцією В.Г. Ротаня, вважає, що відмова від договору повинна здійснюватися з урахуванням загальних вимог до форми правочину (ст. 205-208 ЦК України) і форми правочинів на розірвання договорів (ст. 654 ЦК України) [73, с. 192]. Аналогічної позиції дотримуються і деякі інші науковці [255, с. 445].

Оскільки наслідки відмови від договору настають лише з моменту отримання наймачем повідомлення про відмову від договору, то у випадку виникнення подальшого судового процесу, пов'язаного з відмовою від договору, обов'язковою для доказування обставиною є факт отримання вищезгаданого повідомлення. Сам факт надсилання повідомлення про відмову від договору не має достатнього правового значення. Тому надсилати поштою таке повідомлення потрібно лише цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або вручати особисто під підпис.

Для підтвердження отримання наймачем повідомлення важливе значення має не лише факт доставки повідомлення, а й адреса, на яку воно надсилається. На перший погляд, така обставина не потребує уточнення, але часто фактична адреса суб'єкта господарювання відрізняється від адреси його реєстрації, зазначеної в ЄДР. Якщо повідомлення здійснюється не за адресою реєстрації, то наймодавцеві потрібно зібрати доказову базу, якою підтверджується факт перебування наймача за відповідною адресою. В іншому випадку суд може не визнати відмови від договору, оскільки вона здійснена з порушенням норм ст. 782 ЦК України (без належного повідомлення наймача).

Саме така ситуація відображена у постанові ВГС України від 16 липня 2014 року у справі № 916/3344/13: «як правомірно вказав апеляційний суд, позивач не надав належних доказів, які б підтверджували повідомлення відповідача про відмову від договору оренди № 9 чи його розірвання. Також позивачем не доведено, що листом № 01-17/07-2013 від 17.07.2013 р. (а.с. 32) повідомляв відповідача про відмову від договору, оскільки зазначений лист був направлений за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога, буд 170, к. 1, кв. 64, а відповідач зареєстрований за адресою: м. Одеса, вул. 25-ї Чапаєвської дивізії, 1-а. При цьому, відповідач заперечує отримання зазначеного повідомлення про відмову від договору і доказів, які б підтверджували повноваження представника відповідача на отримання кореспонденції за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, буд.170, кв. 64 не надано» [177].

Аналіз ч. 1 ст. 782 ЦК України дозволяє визначити фактичним складом, необхідним для виникнення права на відмову від договору, наявність заборгованості з внесення плати за користування річчю, яка утворилася внаслідок її несплати протягом 3-х місяців підряд. Водночас, варто зазначити, що заборгованість охоплює плату за користування річчю (орендні платежі), а не з інші супутні платежі – суму відшкодування спожитої електроенергії чи комунальних послуг, земельного податку тощо. Несплата супутніх платежів не має значення для виникнення права на відмову від договору найму, передбаченого ст. 782 ЦК України. Розірвання договору у зв'язку з їх несплатою можливе у разі визнання такої несплати істотним порушенням договору на підставі ст. 651 ЦК України.

На перший погляд, ч. 1 ст. 782 ЦК України досить точно регулює умови виникнення права наймодавця на відмову від договору. Однак, як свідчить судова практика існує чимало варіантів тлумачення ст. 782 ЦК України у різних справах за однакових обставин. Так, відповідно до ч. 1 ст. 782 ЦК України неоплата за користування річчю повинна бути здійснена протягом 3-х місяців підряд. Проте відомі випадки, коли сторони у договорі найму змінюють такий строк. Правомірність таких положень договору є дискусійним питанням. В одній з своїх

постанов ВГС України відзначив: «умова договору щодо терміну в два місяці (а не три місяці як передбачено в законі) несплати орендних платежів не суперечить диспозитивності ч. 1 ст. 782 ЦК України, а також змісту цивільного законодавства» [178]. Не зрозуміло, чим у цьому випадку керувався ВГС України, визначаючи положення ч. 1 ст. 782 ЦК України диспозитивними, адже останні не містять жодних застережень щодо їх застосування, наприклад, звичних для ЦК України: «якщо інше не передбачене договором». В іншій постанові ВГС України залишив без змін рішення судів попередніх інстанцій, якими визнано недійсним пункт договору, в якому встановлено підстави для односторонньої відмови від договору, відмінні від передбачених ЦК України, в тому числі однією з підстав, які надавали право на відмову від договору, у згаданому пункті зазначено затримку наймачем плати за користування найманою будівлею, або інших платежів, передбачених цим договором, більш ніж на десять календарних днів. При цьому ВГС України доречно погодився з судами попередньої інстанції стосовно того, що «свобода договору, визначена як загальний принцип цивільного права згідно з ч. 3 ст. 6 та ст. 627 ЦК України, не має абсолютного характеру», а норми ст. 782 ЦК України носять імперативний характер [115]. Враховуючи особливості юридичної стилістики, використаної у ст. 782 та інших статтях ЦК України, які містять диспозитивні норми, можна прийти до висновку, що позиція, згідно з якою норма ч. 1 ст. 782 ЦК України має імперативний характер, видається більш обґрунтованою.

У зв'язку з неможливістю застосування положень про відмову від договору до відносин оренди комунального майна М. О. Легенченко пропонує доповнити ст. 783 ЦК України додатковою підставою розірвання договору на вимогу наймодавця - невнесення наймачем орендної плати протягом 3 місяців підряд [61, с. 151].

На нашу думку, така пропозиція є завчасною з огляду на таке. Відмова від договору у позасудовому порядку є правом, а не обов'язком наймодавця. Відповідно до п. 5.1. постанови Пленуму ВГС України від 29.05.2013 року № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм)

майна» наявність зазначеного права не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою про розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) належних платежів, якщо має місце істотне порушення умов договору [193].

З цього робимо висновок, що при несплаті належних платежів наймачем договір з ініціативи наймодавця може бути розірваний у судовому порядку не з посиланням на ст. 782 ЦК України, як підставу задоволення позову, а на ст. 651 ЦК України. Треба зазначити, що на відміну від конкретизованого фактичного складу, необхідного для відмови від договору, ст. 651 ЦК України оперує оціночним поняттям «істотного порушення», що може значно ускладнити розірвання договору найму у судовому порядку. Така позиція і відображена у судовій практиці ВГС України [145].

На важливості розмежування заборгованості з плати за користування річчю і супутніх платежів неодноразово робить акцент і ВГС України, скасовуючи рішення попередніх інстанцій, які були постановлені за неповно з'ясованих обставинах, оскільки суди не встановили, який обсяг у заборгованості становить сама плата за користування (орендна плата) без урахування комунальних послуг чи земельного податку, а включення їх розміру до загального розміру заборгованості, яка дає право на відмову від договору є неправомірним [94; 174].

Таким чином, для відмови від договору на підставі ст. 782 ЦК України потрібно, щоб заборгованість, у зв'язку з виникненням якої і здійснюється відмова від договору, виникла саме через невнесення плати за користування. Іншою умовою є невнесення згаданої плати протягом 3-х місяців підряд. Якщо наймач вносить плату за користування річчю частково і в результаті такої поведінки через певний період утворюється заборгованість, розмір якої становить або перевищує тримісячну плату за користування, то законних підстав для відмови від договору немає. Обов'язковою умовою виникнення права на відмову від договору найму поряд з наявністю заборгованості з внесення плати за користування речі є спосіб її накопичення. Так, ВС України у своїй постанові

від 12.06.2007 року зазначив, що право наймодавця, передбачене ст. 782 ЦК України може виникнути лише у тому разі, коли «відповідна плата наймачем взагалі не вносилася протягом трьох місяців підряд» [81].

Отже, за наявності заборгованості з плати за користування річчю, яка утворилася у результаті повного невнесення плати протягом 3-х місяців підряд наймодавець має право відмовитись від договору найму в односторонньому порядку. Проте, доцільним видається питання залежності можливості реалізації цього права із наявністю такої заборгованості у момент відмови від договору. Тобто, чи припиняється це право із погашенням заборгованості за договором? ЦК України не містить положень, які передбачали б припинення права на відмову від договору. З цього приводу Пленум ВГС України зазначає: «погашення орендарем заборгованості до або після подання позову орендодавцем не має правового значення для вирішення такого спору, оскільки законодавець пов'язує виникнення права орендодавця відмовитися від договору оренди саме з фактом не внесення орендної плати протягом трьох місяців підряд» [193].

Такий підхід є цілком виправданим, адже дисциплінує наймача належно виконувати договір. Умови виникнення права на відмову від договору найму, встановлені ч. 1 ст. 782 ЦК України, і так є доволі вигідними для недобросовісних наймачів, адже унеможливлюють відмову від договору найму у випадку часткового невнесення плати за користування. Якщо ж допустити, що після невнесення плати за користування річчю протягом трьох місяців підряд наймач може погасити (навіть частково) цю заборгованість і у суду не буде підстав вважати здійснену на підставі ст. 782 ЦК України відмову від договору правомірною, то реалізація цього права була б практично неможливою. Таким чином, запропонований ВГС України підхід до тлумачення зв'язку виникнення права на відмову і залежності можливості його реалізації від погашення заборгованості відповідає принципам цивільного законодавства, встановленим у ст. 3 ЦК України.

Важливим практичним питанням, яке виникає після здійснення відмови від договору, є можливість стягнути суму заборгованості за договором найму. Як свідчить судова практика проблем з стягненням такої заборгованості не виникає [140]. Разом з тим, суди керуються загальними положеннями про виконання зобов'язань, встановленими ст. 525 ЦК України. Оскільки заборгованість за договором найму виникла у результаті порушення його норм зі сторони наймача, то стягнення заборгованості після припинення договору найму внаслідок відмови від нього наймодавцем видається правомірною. Поряд з сумою основної заборгованості наймодавець також може стягнути з наймача передбачені ч. 2 ст. 625 ЦК України інфляційні витрати та три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом, а також неустойку, передбачену ч. 2 ст. 785 ЦК України, яку розглянемо більш детально.

Відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Ця неустойка має особливу правову природу та є самостійним видом майнової відповідальності у сфері відносин найму (оренди), до якої не застосовується спеціальна позовна давність. Така правова позиція відображена у постанові ВС України від 20 березня 2012 року у справі № 40/117 [85].

Зіставивши положення норм статей 785 та 549 ЦК України стає очевидною відмінність між неустойкою, передбаченою у ст. 785 ЦК України, та штрафом чи пенею (ст. 549 ЦК України) є порядок обчислення її розміру – подвійна плата за користування річчю за час прострочення, в той час як розмір пені обчислюється у відсотках від суми невиконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання, а штраф – у відсотках від суми невиконаного або неналежно виконаного зобов'язання. Як зазначає В. І. Крат, нетиповість неустойки, передбаченої ст. 785 ЦК України, виявляється в тому, що на момент її застосування договірні зобов'язальні правовідносини поміж наймодавцем та

наймачем припинилися, а її покликання полягає у забезпеченні недоговірною зобов'язання по поверненню речі [59, с.261].

Періодом нарахування неустойки відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України є час прострочення зобов'язання з повернення речі наймодавцеві. Таким чином, положення ч. 6 ст. 232 ГК України щодо обмеження строку нарахування неустойки шістьма місяцями до неустойки, передбаченої ст. 785 ЦК України, не застосовуються. Така позицію підтверджує і судова практика [147].

Важливо відзначити, що обов'язковою умовою застосування неустойки, передбаченої ст. 785 ЦК України, є наявність умислу щодо невиконання обов'язку з повернення речі та фактичної можливості здійснити таку передачу [87]. Це пояснюється тим, що неустойка є мірою майнової відповідальності за порушення зобов'язання.

Підставою для відмови від договору зі сторони наймача як санкції на вчинене порушення є непередання речі наймодавцем (п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України). Строк передачі речі може встановлюватися у договорі. Якщо ж такий строк не передбачено у договорі, треба застосовувати ч. 2 ст. 530 ЦК України. Порушення обов'язку щодо передачі майна наймачу може виражатися як у простроченні так і у переданні речі неналежної якості. Випадок, коли наймач прийняв річ неналежної якості, був розглянутий у підрозділі 2.2. цієї дисертації. Якщо річ не відповідає умовам договору і це можливо встановити до її передачі наймачу, то він повинен відмовитися від приймання такої речі. Якщо ж наймодавець протягом строку, встановленого договором або ч. 2 ст. 530 ЦК України, не передасть наймачеві річ, яка відповідає умовам договору, останній має право відмовитися від нього на підставі п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України. Порядок відмови від договору аналогічний розглянутому вище – повідомлення наймодавця про відмову від договору. Проте на відміну від розглянутої вище відмови (ст. 782 ЦК України), за відмови від договору у зв'язку з не переданням речі наслідки, передбачені ст. 785 ЦК України не застосовуються, оскільки фактичного передання речі не було. Наслідки такої відмови передбачені у самому п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України – припинення договору та виникнення права

на відшкодування збитків у зв'язку з порушенням наймодавця. Треба зазначити, що за допущення наймодавцем такого порушення наймач на свій розсуд може або відмовитися від договору або вимагати передання речі. В обох випадках вимоги наймача можуть супроводжуватися вимогами про відшкодування завданих збитків. Оскільки у ст. 766 ЦК України вживається слово «збитки», а не «школа», то мова йде лише про реальні збитки та упущену вигоду, але не про моральну шкоду. Відсутність збитків, завданих порушенням наймодавця, на відміну від ст. 651 ЦК України не позбавляє наймача права на відмову від договору, яка може бути самостійною вимогою.

Наступним видом відмови від договору найму є відмова від договору найму, укладеного на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). На відміну від відмови від договору, передбаченої ст. 782 ЦК України, здійснення відмови від договору найму, укладеного на невизначений строк, не може розглядатися як оперативна санкція на вчинене порушення договору, оскільки її реалізація не пов'язана з будь-якими порушеннями договору. Будь-яка зі сторін може без жодних передумов стосовно дій іншої сторони заявити про відмову від договору письмово, попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна - за три місяці. У зв'язку з безумовністю права на відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк, оспорювання такої відмови у судовому порядку практично неможливе, спори можуть виникати лише стосовно застосування наслідків такої відмови. Сторони можуть збільшити або зменшити строк повідомлення про відмову від договору, прямо зазначивши про це у договорі. Наслідки відмов від договору, передбачених ч. 2 ст. 763 ЦК України та ст. 782 ЦК України, однакові та визначені у ст. 785 ЦК України.

Таким чином, загальні положення про найм (оренду) ЦК України передбачають три випадки відмови від договору найму (оренди): два випадки відмови - як різновид оперативної санкції (п. 2 ч. 1 ст. 766 і ст. 782 ЦК України) та один випадок відмови - як безумовне право на припинення договірних відносин найму, якщо договір укладений на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). Господарське законодавство концептуально не передбачає можливості

відмовитися від договору оренди у позасудовому порядку, що визначає необхідність унесенні до нього змін з метою гармонізації з положеннями ЦК України.

Поряд з наведеними вище підставами для відмови від договору та його розірвання, що визначені у § 1 глави 58 ЦК України, сторони можуть передбачити у договорі додаткові підстави його припинення. Одним з самостійних різновидів припинення договору є припинення його дії у зв'язку з настанням скасувальної обставини. М. О. Легенченко пропонує обійти встановлену законом заборону на здійснення односторонньої відмови від договору оренди майна комунальної та державної власності шляхом внесення до договору умов про його припинення у випадку виникнення заборгованості з внесення орендної оплати три місяці поспіль. Автор зазначає, що у практиці найчастіше сторони встановлюють такі скасувальні обставини – невнесення орендарем орендної плати протягом 3-х місяців підряд, не страхування орендованого майна, незабезпечення його пожежної безпеки [61, с. 174]. Правовою підставою встановлення у договорі скасувальних обставин слугує ч. 2 ст. 212 ЦК України. На відміну від права на відмову, яке передбачене у ст. 782 ЦК України, припинення договору у разі настання скасувальних обставин можливе лише у випадку, коли відповідна обставина та наслідки її настання (припинення договору) прямо зазначені у договорі. Реалізація права на відмову від договору найму (оренди) на підставі ст. 782 ЦК України не залежить від умов конкретного договору, оскільки норми ст. 782 ЦК України є імперативними.

Аналіз судової практики дозволяє зробити висновок про визнання правомірним припинення договору оренди у зв'язку з настанням скасувальної обставини. При цьому, якщо закон передбачає правовим наслідком настання відповідної обставини лише виникнення права вимагати розірвання договору, сторони також можуть визнати такі обставини скасувальними. У такому випадку звернення до суду з вимогою про припинення чи розірвання договору не вимагається, а сам договір буде припинений на підставі ч. 2 ст. 212, ст. 598 ЦК України. Так, у постанові ВГС України від 29 червня 2010 року у справі №

10/130-09-3657 суд касаційної інстанції зазначив: «задовольняючи позовні вимоги про стягнення заборгованості за цими договорами, суд апеляційної інстанції вказав на те, що несплата відповідачем вартості послуг ... є лише підставою для розірвання вказаних договорів.

Проте, колегія суддів не погоджується з наведеним обґрунтуванням, враховуючи таке.

Відповідно до частини 2 статті 212 ЦК України особи, які вчиняють правочин, мають право обумовити припинення прав та обов'язків обставиною, щодо якої невідомо, настане вона чи ні (скасувальна обставина).

Тобто, зобов'язання може припинитися також на вимогу однієї із його сторін, але виключно у випадках, встановлених договором або законом.

Спірними пунктами договорів передбачено припинення їх дії у випадку несплати відповідачем послуг більше трьох місяців» [125].

Отже, сторони можуть передбачити у договорі обставини, з настанням яких пов'язане припинення договору. Однак, не всі обставини можуть бути обраними сторонами як скасувальні. Норма ч. 2 ст. 212 ЦК України встановлює лише одну вимогу до скасувальних обставин – на момент укладення договору має бути невідомо чи настане скасувальна обставина чи ні. Про наявність певних додаткових обмежень щодо вибору сторонами скасувальних обставин свідчить аналіз судової практики. Так, у постанові ВГС України відзначає, що «визначальна особливість скасувальної обставини полягає в тому, що настання вказаних у п. 12.1 договору правових наслідків (повернення повітряного судна, звільнення від виконання зобов'язань) ставиться в залежність від настання після укладення правочину в майбутньому обставин, передбачених договором, щодо яких у сторін у момент укладення угоди існує лише відповідна вірогідність появи незалежно від їх волі» [179]. Таким чином, за загальним правилом сторони повинні вибирати в якості скасувальних обставин такі обставини, настання яких не пов'язано з їхньою волею. Таку інтерпретацію можна знайти і в інших рішеннях суду касаційної інстанції. Наприклад, у постанові ВГС України від 22 січня 2008 року у справі № 20-11/209 зазначено, що під поняттям «обставини»,

яке вживається у ст. 212 ЦК України «розуміють події або правомірні дії третіх осіб (не сторін договору). Несплата авансового платежу, передбаченого умовами договору, прямо пов'язана із волею однієї із сторін договору і не є обставиною, настання якої не залежить від волі наймача – сторони за договором» [97]. Враховуючи таку правову позицію, наявність заборгованості також не може бути кваліфікована як належна скасувальна обставина. Таким чином, судова практика не виробила єдиного підходу до визнання скасувальними обставинами юридичних фактів, настання яких прямо пов'язане з поведінкою сторін.

Для скасувальних умов характерні такі властивості:

а) ними можуть бути певні юридичні факти, які не існують у момент вчинення правочину;

б) настання таких юридичних фактів повинно мати ймовірний характер, тобто стороні (сторонам) правочину має бути невідомо те, чи наступить певна обставина в майбутньому;

в) обставина, що визначена в правочині як умова, має бути реальною і не може суперечити актам цивільного законодавства України, інтересам держави та суспільства, його моральним засадам [248, с. 276].

А. В. Коструба виділяє такі умови дійсності скасувальної обставини: а) не існування в момент укладення правочину; б) ймовірний характер; в) реальність та відповідність положенням чинного цивільного законодавства України; г) фіксованість [57, с. 15]. Учений у своєму дисертаційному дослідженні приходить до висновку про можливість обрання сторонами в якості скасувальної умови юридичного факту настання якого залежить від волі однієї із сторін (наприклад, факт придбання певного майна орендарем) [57, с. 284].

Вибираючи в якості скасувальної обставини настання юридичного факту, який залежить від поведінки сторони договору, треба враховувати положення частин третьої та четвертої статті 212 ЦК України відповідно до яких, якщо настанню скасувальної обставини недобросовісно перешкоджала (сприяла) зацікавлена сторона, то вважається, що відповідна обставина настала (не настала). Такі положення можуть перешкоджати практичному використанню

скасувальних обставин, на настання яких можуть впливати сторони. Це пов'язано з тим, що поняття «недобросовісності» поведінки зацікавленої сторони є поняттям оціночним. Припустимо, сторони домовилися, що договірні зобов'язання припиняються в повному обсязі у випадку виникнення заборгованості з внесення орендної плати, яка перевищує певну грошову суму. Очевидно що за даних обставин орендар з метою припинення договору може своєю бездіяльністю недобросовісно сприяти утворенню такої заборгованості. При цьому відповідно до ч. 4 ст. 212 ЦК України скасувальна обставина вважатиметься такою, що не настала. Проте довести таку недобросовісність буде проблематично. З іншої позиції, якщо орендодавець зацікавлений у продовженні дії договору, він може спробувати стягнути заборгованість з орендаря у розмірі, який відповідає орендній платі та штрафним санкціям, передбаченим у договорі, станом не на день виникнення обумовленої скасувальної обставини, а на день звернення з відповідною позовною заявою до суду. В ході судового розгляду буде встановлено припинення договору у зв'язку з настанням скасувальної обставини, або відсутність підстав для припинення договору та відповідно невиконання, взятих за договором зобов'язань, на підставі ч. 4 ст. 212 ЦК України. Водночас, у договорі можливо обумовити, що сторони можуть брати участь в активізації процесу настання відповідної умови. За таких обставин зазначені умови в певних випадках не зможуть вважатися недобросовісними, оскільки сторони при укладенні правочину обумовили їх та взяли до уваги, надавши їм добросовісного характеру [57, с. 274].

На думку М. О. Легенченко, наявність тримісячної заборгованості та інших подібних скасувальних обставин, обумовлених у договорі, самі по собі не спричиняють імперативного припинення договору, а лише можуть слугувати беззаперечною підставою для ствердження такого однією із сторін [61, с.177]. З таким твердженням не можна погодитися з огляду на таке: норми статті 212 ЦК України пов'язують припинення договору з настанням певного фактичного складу, але не з моментом набрання чинності рішенням суду, договір буде припинений саме з моменту настання скасувальної обставини. З цього правила є

один виняток. Треба погодитися з А. В. Кострубою щодо припинення прав, які підлягають державній реєстрації не з моменту настання скасувальної обставини, а з моменту державної реєстрації припинення речового права [57, с. 290]. Припинення договору на підставі скасувальної обставини здійснюється у позасудовому порядку. У зв'язку з цим для вирішення спорів, пов'язаних з таким припиненням договірних відносин, потрібно звертатися до суду з позовними вимогами, які відповідають наслідкам припинення договору (наприклад, про повернення речі та стягнення неустойки, передбаченої ст. 785 ЦК України). Факт припинення договору чи навпаки продовження його дії має входити до предмета доказування, але не до позовних вимог.

Висновки до Розділу 2

1. Розірвання договору – це дії, спрямовані на припинення тієї частини договірних зобов'язань, які у динаміці цього договірного правовідношення, залишились не виконаними після прийняття рішення про його розірвання.

2. З огляду на сутність цивільно-правового договору як домовленості, що спрямована, окрім встановлення та зміни, також і на припинення цивільних прав та обов'язків, до пропозиції про розірвання договору та її прийняття застосовуються положення про оферту та акцепт, передбачені ЦК України.

3. Договір найму може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін за доведеністю наступних обставин: а) невиконання чи неналежне виконання стороною умов договору; б) завдання порушенням договору шкоди іншій стороні договору; в) причинний зв'язок між завданою шкодою і невиконанням чи неналежним виконанням договору; г) завдана шкода значною мірою позбавляє другу сторону того, на що вона розраховувала при укладанні договору.

4. У контексті з'ясування правових наслідків розірвання договору найму практичний інтерес складає вирішення питання пошуку механізмів повернення попередньо оплаченої плати за найм. У науці цивільного права запропоновано

три підходи до його вирішення: а) визнання такої плати збитками та подальше її стягнення на підставі ч. 5 ст. 653 ЦК України; б) стягнення вказаної оплати як безпідставно збереженого чи набутого майна на підставі ст. 1212 ЦК України; в) повернення попередньо оплаченої плати за найм як авансу. Зважаючи на те, що кожен з них знайшов застосування у судовій практиці, доречно зауважити, що плата за найм, яка не знайшла зустрічного виконання, за своєю правовою природою є авансом, через що підлягає поверненню саме як аванс.

5. Законодавчо визначене у ст. 782 ЦК України право наймодавця на односторонню відмову від договору найму або встановлення у договорі досудового порядку врегулювання спору, не позбавляє наймодавця можливості судового захисту його прав у випадку порушення наймачем обов'язку щодо внесення плати за найм протягом трьох місяців підряд.

6. Для розірвання договору з підстав, що передбачені ч. 1 ст. 783 ЦК України, ключове значення має не лише об'єктивна сторона допущеного порушення договору, але і суб'єктивна його складова. Зокрема, якщо наймач вжив усіх необхідних правових заходів для усунення порушень умов договору, проте через наявність обставин, які від нього не залежать, порушення не були усунуті, то підстав для розірвання договору найму з підстав, передбачених цією статтею немає.

7. Факт використання наймачем речі всупереч умовам договору та її призначенню є підставою для звернення до суду з вимогою припинити правовідносини шляхом розірвання договору найму на основі п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України незалежно від того, припинилося таке використання речі чи продовжується на момент розгляду справи.

8. Необхідними і достатніми умовами задоволення вимоги наймодавця про розірвання договору з підстави, передбаченої п. 2 ч. 1 ст. 783 ЦК України, є встановлення у суді факту укладання наймачем договору піднайму без згоди наймодавця та факту передачі ним речі, що є предметом договору найму, третій особі.

9. **Обов'язок наймача** – перевірити справність речі у присутності наймодавця. Через те, вимагаючи розірвання договору з підстави, визначеної у п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України, наймач повинен довести прихований характер «невідповідності» речі умовам договору, введення його в оману чи інші поважні причини неможливості виявлення «невідповідності» речі умовам договору у момент її передання. Також йому необхідно довести, що за такі недоліки відповідає наймодавець.

10. Якщо договір найму визнано недійсним, наймодавець зобов'язаний повернути наймачеві внесену ним плату за користування річчю, а наймач повинен негайно повернути наймодавцю передану в найм річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу за період користування. Водночас, наймач зобов'язаний на вимогу наймодавця компенсувати різницю в оплаті за найм, якщо плата за користування такими ж речами на момент, коли набуло законної сили рішення суду, є більшою за плату, яка справлялася з наймача.

11. Відмова від договору за своєю правовою природою є одностороннім правоприпиняючим правочином. У загальних положеннях про договір найму (оренди) (§ 1 глави 58 ЦК України) законодавець передбачив три підстави відмови від цього договору: договір найму укладений на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України); наймач не виконує обов'язку щодо внесення плати за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ст. 782 ЦК України); наймодавець не передає наймачеві майно (ст. 782 та п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України). У першому випадку односторонню відмову від договору необхідно розцінювати як секундарне право, у двох наступних – як санкцію за порушення умов договору найму.

12. Судова практика розгляду спорів, що виникають з відносин найму, використовує двоякий процесуальний підхід до оскарження односторонньої відмови від договору найму. В одних випадках оскарження здійснюється шляхом звернення до суду з вимогою про визнання правочину (односторонньої відмови) недійсним та застосування наслідків його недійсності, в інших випадках

предметом вимоги є визнання права та виконання обов'язку в натурі. З огляду на те, що суди не окреслили сферу застосування кожної із цих вимог, звернення до суду з відповідними вимогами необхідно розцінювати як альтернативні способи захисту порушених цивільних прав.

13. Оскільки наслідки односторонньої відмови від договору настають лише з моменту отримання повідомлення про відмову від договору, то сам факт надсилання повідомлення про таку відмову не має достатнього правового значення для їх настання. Тому, таке повідомлення необхідно особисто вручати контрагенту та фіксувати факт вручення або надсилати поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

14. Обов'язковими умовами виникнення у наймодавця права на односторонню відмову від договору найму є наявність заборгованості з внесення плати за користування річчю та спосіб її накопичення. Право наймодавця, що передбачене ст. 782 ЦК України, може виникнути лише тоді, коли наймач плату за користування річчю взагалі не вносив протягом трьох місяців підряд.

15. Вирішуючи питання односторонньої відмови від договору найму необхідно зауважити, що підставою такої правової можливості є заборгованість, яка утворилася внаслідок невиконання наймачем обов'язку щодо внесення плати за користування річчю, а не інших платежів (оплати спожитої електроенергії чи комунальних послуг, земельного податку тощо). Заборгованість за цими платежами не обумовлює права на відмову від договору найму, яке передбачене у ст. 782 ЦК України. Втім, така заборгованість може слугувати підставою для розірвання досліджуваного договору, якщо у суді буде встановлено, що вона є істотним порушенням договору найму (ст. 651 ЦК України).

РОЗДІЛ 3

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ СМЕРТЮ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ НАЙМАЧА ТА ЛІКВІДАЦІЇ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

3.1 Припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю фізичної особи-наймача

Відповідно до ч. 1 ст. 781 ЦК України смерть фізичної особи-наймача визнається правоприпиняючим юридичним фактом, якщо інше не встановлено договором або законом. Як відомо, правоприпиняючі юридичні факти зумовлюють припинення правовідносин у цілому [213, с. 28]. Проте, у науці цивільного права існує поділ правоприпиняючих юридичних фактів на «відносно-припиняючі» та «абсолютно-припиняючі» [58, с. 86-88]. «Відносно-припиняючі» юридичні факти або, як їх називає Я. П. Якушев «юридичні факти, які породжують правонаступництво» [265, с. 23] та не зумовлюють виникнення правонаступництва. Якщо інше не зазначено у договорі найму чи не передбачено законом (стосовно окремих видів найму), то зі смертю фізичної особи-наймача договір найму припиняється без правонаступництва, а тому факт її смерті належить до «абсолютно-припиняючих» юридичних фактів.

Норма частини першої статті 781 ЦК України сконструйована диспозитивним чином: договір може передбачати перехід прав та обов'язків наймача до третіх осіб. В останньому випадку смерть фізичної особи-наймача буде «відносно-припиняючим» юридичним фактом. правонаступництво при смерті наймача може бути встановлено договором або визначено законом. Якщо ЦК України презюмує припинення договору найму у випадку смерті фізичної особи -наймача, то Закон України «Про оренду землі» встановлює інший підхід. Відповідно до ст. 7 згаданого закону, якщо інше не зазначено у договорі, смерть

фізичної особи - орендаря не є підставою для припинення договору оренди землі, крім випадків відмови спадкоємців орендаря або їх відсутності [204].

Смерть наймодавця не є підставою для припинення договору найму, оскільки в силу ч. 1 ст. 770 ЦК України до нового власника речі переходять права та обов'язки наймодавця. Це правило поширюється і на спадкоємців наймодавця. При цьому сторони можуть передбачити у тексті договору умову про припинення договору у випадку смерті наймодавця. Якщо ж такого застереження немає, то діє правило, встановлене ч. 1 ст. 770 ЦК України.

Смерть наймодавця у будь-якому випадку зумовлює ряд практичних запитань, одним із яких є адресат платежів за користування річчю. «Абсолютно-припиняючі» юридичні факти повністю припиняють права та обов'язки сторін правовідносин. Якщо договір найму продовжує свою дію після смерті наймодавця, то і обов'язок з оплати за користування річчю повинен виконуватися належним чином. Зі смертю наймодавця його права і обов'язки не відразу переходять до спадкоємців, що викликає необхідність визначення належного адресата платежів за користування річчю до моменту переходу прав і обов'язків наймодавця до спадкоємців. Погоджуємося з думкою М. М. Дякович та Л. Л. Тарасенко про те, що належним способом внесення платежів за договором найму до моменту оформлення права на спадщину спадкоємцями буде внесення відповідних сум на депозит нотаріуса [42, с. 24]. Можлива ситуація, за якої наймач не знає про смерть наймодавця і не може здійснити оплату за найм речі у звичний спосіб (наприклад, оплата повинна була здійснюватися у визначеному місці у готівковій формі). У такому випадку плата за користування річчю буде вноситися на депозит нотаріуса на підставі п. 1 або п. 2 ч. 1 ст. 537 ЦК України (залежно від умов договору).

Якщо ж наймачеві відомо про смерть наймодавця, то для зарахування коштів на депозит нотаріуса йому слід звернутися із заявою про охорону спадкового майна. Згідно ч. 2 ст. 1283 ЦК України заходи з охорони спадкового майна здійснює нотаріус (органи місцевого самоврядування) з власної ініціативи

або за заявою спадкоємців, а відповідно до п. 1.2. гл. 9 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому наказом Мін'юсту від 22.02.2012 року № 296/5 [201], таку заяву подають зацікавлені особи.

У випадку смерті наймача та за умови відсутності положень закону чи договору найму, згідно з якими у випадку смерті наймача передбачається правонаступництво, договір вважається припиненим з моменту смерті фізичної особи-наймача. Належним доказом смерті наймача є свідоцтво про смерть або рішення суду про оголошення його померлим. Втім, у першому випадку днем смерті вважається день, зазначений у свідоцтві про смерть, а в другому – день набрання законної сили відповідним рішенням суду. Якщо наймач пропав безвісті за обставин, що загрожували смертю або дають підставу припускати його загибель від певного нещасного випадку, він вважається померлим з дня вірогідної смерті, про що зазначається у рішенні суду (ч. 3 ст. 46 ЦК України). Варіант припинення дії договору найму у зв'язку з набранням законної сили рішенням суду про оголошення наймача померлим є малоімовірним, оскільки зацікавлені особи можуть звернутися до суду з відповідною заявою не раніше, ніж зі спливом шести місяців з моменту настання події, яка загрожувала смертю. Ймовірно, що до цього часу договір вже буде припинений у результаті відмови наймодавця від нього на підставі ст. 782 ЦК України. Однак, можливий і варіант, за якого наймач перед коментованою подією міг здійснити попередню оплату за користування річчю на кілька місяців, а то і років наперед.

Одним з найгостріших питань, які виникають у зв'язку зі смертю наймача, є повернення переданого в найм майна. До моменту закінчення строку для прийняття спадщини невідоме точне коло осіб, які отримують на неї право. Водночас, права і обов'язки наймача не переходять до його спадкоємців, за винятком обов'язку сплатити за рахунок спадщини заборгованість з оплати користування річчю чи штрафні санкції, які виникли під час життя наймача, та

права вимагати повернення наперед внесеної плати за користування річчю, яка не знайшла зустрічного виконання.

У випадку смерті наймача та за умови пасивності фактичних володільців переданого в найм майна колишній наймодавець повинен здійснювати активні дії щодо повернення свого майна – з припиненням дії договору найму він втрачає статус наймодавця і виступає лише як власник майна. Варіант, у якому наймодавець не є власником майна, переданого в найм, не буде розглядатися оскільки подальші дії такого наймодавця залежать від того якими повноваженнями він наділений власником майна, переданого в найм. Оскільки передане в найм майно є власністю наймодавця, то він відповідно до ч. 1 ст. 317 ЦК України має право володіти, користуватися та розпоряджатися таким майном. З припиненням дії договору найму, власник може здійснювати усі три правомочності на власний розсуд. Особа, у фактичному володінні якої опинилося майно, що належить наймодавцю, повинна не чинити жодних дій, які перешкоджали б поверненню майна його власнику, адже фактично така особа безпідставно набула чуже майно (ст. 1212 ЦК України).

Практична реалізація повернення переданого в найм майна у випадку смерті наймача має свої особливості. Можливі чотири варіанти становища майна, переданого в найм, після смерті наймача: 1) майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб без внесення до опису нотаріусом; 2) майно внесене до опису нотаріусом у порядку здійснення заходів з охорони спадкового майна; 3) майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але вони мають до нього доступ (наприклад, предметом договору найму було складське приміщення, ключі до якого перебувають у володінні спадкоємців чи третіх осіб); 4) майно перебуває у володінні колишнього наймодавця і спадкоємці чи треті особи не мають до нього доступу.

Розглянемо варіант, за якого саме майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але у них зберігається доступ до нього. Власник речі може звернутися до фактичних володільців з вимогою про повернення таких

речей (ключів, перепусток тощо), а у випадку ігнорування вимоги чи отримання відмови звернутися до суду на підставі ст. 1212 ЦК України. Водночас, він може і здійснити заходи, спрямовані на усунення доступу таких осіб до свого майна – змінити замки, виставити охорону тощо. Як уже згадувалося, з моменту припинення договору найму він реалізовує своє право власності на раніше передане в найм майно на власний розсуд і повною мірою. У будь-якому випадку використання речей, які надають доступ до колишнього предмета найму, третіми особами, в тому числі спадкоємцями наймача, є протиправним та тягне за собою відповідальність, встановлену законодавством.

Якщо майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, без внесення його до опису нотаріусом, власник майна може звернутися з вимогою про його повернення на підставі ст. 1212 ЦК України. Принципового значення, у кого знаходиться це майно (спадкоємців чи третіх осіб), немає, адже у будь-якому випадку воно знаходиться у них без достатньої правової підстави. З такою вимогою власник може звернутися безпосередньо до фактичного володільця майна або до суду. Якщо річ знаходиться у володінні третіх осіб, які не є спадкоємцями, то відповідачами у суді будуть лише фактичні володільці майна – залучати до участі у процесі спадкоємців не потрібно, адже рішення суду у такій справі не створюватиме для них правових наслідків.

На відміну від розглянутих випадків, варіант, за якому передане в найм майно входить до опису нотаріусом, який виконує заходи з охорони спадкового майна, унеможливує оперативне повернення майна власником без звернення до суду. Такий стан речей зумовлений тим, що у разі звернення зацікавленої особи або з власної ініціативи нотаріус за місцем відкриття спадщини з метою охорони спадкового майна проводить опис спадкового майна. При цьому хоча зацікавлені особи можуть бути присутніми під час проведення опису, однак заяви про належність саме їм майна, яке вноситься до опису, матиме наслідком лише внесення цих заяв до акта опису спадкового майна. Вилучення майна з акта опису можливе лише на підставі рішення суду, яке набрало законної сили (п. 11

гл. 9 Розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 [201]).

У згаданому Порядку йдеться про позов про виключення майна з акта опису.

Серед цивілістів немає єдиного підходу до визначення природи такого позову: одні вчені вважають цей позов негативним [223, с. 407; 224, с. 416-417; 226, с. 316], другі – віндикаційним [22, с. 79-80], треті – позовом про визнання права [225, с.305].

Цікавою з цього приводу є також думка І. О. Дзери, яка диференційовано підходить до визначення правової природи позову про звільнення майна з-під арешту. На її думку, «кожна з наведених точок зору може бути правильною, але лише в певній ситуації, тобто залежно від змісту обмежень, встановлених щодо описаного майна. Так, якщо позивач внаслідок опису майна позбавлений усіх трьох правомочностей, то позов може мати ознаки віндикаційного позову. Якщо ж щодо описаного майна було застосовано заборону на його використання чи відчуження, то позов матиме ознаки негативного позову» [41, с. 87-88]. Деякі науковці вважають, що позов про виключення майна з-опису є самостійним речово-правовим способом захисту права власності [32, с. 294-295; 251, с. 212].

Згадані наукові позиції були висловлені щодо природи позову про виключення майна з акта, при якому поряд з описом майна накладався його арешт. Однак, результати цих досліджень можна використати і у цьому випадку, оскільки реалізувати у повному обсязі своє право власності власник майна, яке описане нотаріусом, не може. Позов про виключення майна з акта опису має свої процесуальні особливості, хоча нормативно такий позов окремо не виділяється. До справи слід залучати спадкоємців, кредиторів (якщо вони зазначені у акті опису), охоронця спадкового майна та нотаріальну контору чи приватного нотаріуса.

Досі чинною є постанова Пленуму ВС України № 6 від 27.08.1976 року «Про судову практику в справах про виключення майна з опису». Положення, що містяться у ній, спрямовані на роз'яснення законодавства під час розгляду справ, які стосуються одночасно опису і арешту майна (наприклад, в рамках виконавчого провадження). Можна провести аналогію між позовами про виключення майна з опису у виконавчому провадженні та при оскарженні внесення майна до опису спадкового майна. Звичайно, є і суттєві відмінності: складаючи акт опису спадкового майна, арешт на нього не накладається, хоча і реалізувати свої права власника в такому випадку не видається можливим, оскільки описане майно передається охоронцю, який несе кримінальну відповідальність за його розтрату (ст. 388 Кримінального кодексу України) [60]. Відповідно до п. 4 згаданої постанови Пленуму ВС України «відповідачами в справі суд притягує боржника, особу, в інтересах якої накладено арешт на майно, і в необхідних випадках - особу, якій передано майно, якщо воно було реалізоване». Аналіз судової практики показує, що приписи цієї постанови не завжди виконуються. Так, наявні прецеденти, коли відповідачами у справі виступають орган, який ввів майно до опису та наклав арешт, боржник і стягувач, а іноді орган, який включив майно до опису та наклав арешт, залучається як єдиний відповідач, в той час як стягувач і боржник виступають третіми особами, які не заявляють самостійних вимог, на стороні відповідача [92; 111; 150].

Проте, з правильністю такого підходу погоджуються не всі юристи. Так, в Узагальненні практики розгляду цивільних справ про виключення майна з-під арешту, розробленому Апеляційним судом Харківської області, висловлюється позиція, згідно з якою орган, який наклав арешт, не має матеріальної зацікавленості у справі і керується лише функціональним інтересом із здійснення дій, передбачених законодавством, та є «посередником» між стягувачем та боржником. Тому, керуючись вищезгаданою постановою Пленуму, органи державної виконавчої служби в Україні (далі ДВС України), які наклали арешт та

включили майно до опису, слід залучати як третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог, на стороні відповідача [238]. Залучення поряд з належними відповідачами органу ДВС України не має негативних наслідків для розгляду справи. У наведеному вище узагальненні запропонований інший підхід до переліку належних відповідачів, ніж у п. 4 постанови Пленуму ВСУ № 6 від 27.08.1976 року . У коментованій постанові Пленуму ВСУ нічого не зазначено про залучення органів ДВС України ні як відповідачів, ні третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог, на стороні відповідача. Порухенням процесуального права, яке давало б підстави для скасування судового рішення, було б незалучення до розгляду справи одного з належних відповідачів, а не залучення до справи додаткового відповідача.

Враховуючи наведене вище, можна окреслити суб'єктний склад у справі за позовом про виключення майна з опису спадкового майна. Позивачем виступатиме колишній наймодавець-власник майна (у випадку, коли майно належало на праві спільної власності кільком співвласникам вони виступатимуть співпозивачами). Відповідачами за позовом будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису спадкового майна, оскільки опис майна проводився з метою охорони саме їхніх прав та інтересів. До справи також потрібно залучати відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які проводили опис спадкового майна, та охоронця спадкового майна, які можуть бути притягнуті як відповідачі або треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача. У випадку задоволення позову, після набрання чинності рішення суду нотаріус вносить до акта опису спадкового майна спеціальний запис про виключення майна з акта опису, у якому зазначає реквізити рішення суду. Залучення до розгляду справи охоронця спадкового майна покликане полегшити повернення майна власникові після набрання чинності рішення суду про виключення його з акта опису.

Треба зазначити, що ст. 785 ЦК України до відносин, пов'язаних з припиненням договору найму у зв'язку із смертю наймача, застосуванню не

підлягає. Так, у коментованій статті чітко передбачена особа, на якій лежить обов'язок з повернення майна наймодавцю і яка несе відповідальність за його порушення, і такою особою є наймач. Оскільки у випадку смерті наймача до його спадкоємців не переходять права та обов'язки наймача, то і підстав для застосування до них ч. 2 ст. 785 ЦК України немає.

Як уже згадувалося, після смерті наймача передане в найм майно може опинитися у володінні не лише спадкоємців. Одним із таких випадків є ситуація, коли предмет найму був переданий у піднайм. У такому разі передане майно знаходитиметься у володінні колишніх піднаймачів. ЦК України прямо не регламентує правові наслідки для договору піднайму, пов'язані зі смертю наймача. Частина науковців вважає, що у результаті смерті наймача договір найму припиняється, а тому припиниться і договір піднайму. Такий підхід заснований на визнанні похідного характеру договору піднайму [35, с. 9]. У цивілістиці прийнято визнавати похідний характер за усіма субдоговорами [72, с. 12].

Таку позицію підтримує і судова практика – ВГС України, який неодноразово відзначав: «договір суборенди є похідним від договору оренди й може зберігати свою чинність поряд із договором оренди. Якщо договір, на підставі якого укладався договір суборенди, припинив свою дію, зокрема шляхом його розірвання, то дія останнього також припиняється» [142; 172].

Згадану правову позицію сформував ще Верховний Суд України, здійснюючи перегляд судових рішень господарських судів у справах, пов'язаних з виселенням з орендованого приміщення [83]. Водночас, як відзначає ВГС України: «договір суборенди припиняється одночасно з припиненням договору оренди, незалежно від підстав його припинення. Дія договору суборенди поза межами договору оренди суперечить природі договору суборенди» [152].

З моменту припинення договору найму у піднаймача виникає обов'язок повернути річ наймачеві за договором найму на підставі ст. 785 ЦК України. Сторони у цьому зобов'язанні визначені – піднаймач та наймач

(піднаймодавець). Законодавством не передбачено правонаступництва у випадку смерті піднаймодавця, тому обов'язки, встановлені ст. 785 ЦК України, не поширюються на відносини між наймодавцем та піднаймачем. Це пояснюється тим, що обов'язки наймача перед наймодавцем не зникають з укладенням договору піднайму – він, як і раніше, має виконувати свої зобов'язання і несе особисту відповідальність за порушення договору найму. Так, у випадку невнесення плати за користування річчю піднаймачем, що призведе до заборгованості наймача перед наймодавцем, наймодавець ставитиме свої вимоги до наймача, а той уже у свою чергу позиватиметься до піднаймача.

Окремі науковці вживають поняття «перенайм», яким охоплюють випадок, коли права і обов'язки наймача переходять до іншої особи [255, с. 410-411]. Перенайм не зумовлює виникнення нового зобов'язання, а права та обов'язки колишнього наймача переходять до нового наймача в тому обсязі, в якому вони існували на момент укладення договору перенайму.

Враховуючи наведене слід припустити, що наймодавець у випадку затримки передання речі немає правових підстав вимагати у фактичних володільців речі (спадкоємців, піднаймачів чи третіх осіб) сплати неустойки, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України. Наймодавець має право вимагати у фактичних володільців речі відшкодування всіх доходів, які вони одержали або могли одержати від цього майна з часу, коли їм стало або могло стати відомо про володіння цим майном без достатньої правової підстави (ч. 1 ст. 1214 ЦК України).

У судовій практиці трапляються випадки, коли після смерті наймача за наймодавцем визнається право вимагати повернення речі та сплати неустойки від піднаймачів на підставі ст. 785 ЦК України. При цьому права наймодавця стосовно наймача та наймача стосовно піднаймача, передбачені ст. 785 ЦК України, відносно вимог про повернення майна та сплати неустойки піднаймачем ототожнюються та вважаються взаємозамінними. Так, у постанові ВГС України від 02.04.2008 року № 8/576пн зазначається: «з огляду на

встановлення судами обставин припинення договору оренди приміщень з підстав збігу строку його дії, а відтак і згідно з положеннями ст. 774 ЦК України припинення договору суборенди, слід визнати обґрунтованими висновки судів щодо наявності у суборендаря обов'язку повернути орендовані приміщення особі, що надала їх у піднайм або наймодавцю» [104]. У цій постанові визнається правильним висновок попередніх судових інстанцій щодо правомірності стягнення наймодавцем неустойки з піднаймачів, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України.

Аналогічна позиція висловлюється і в постанові ВГС України від 20 жовтня 2010 року № 2-1/2241-2010 [133]. У згаданих постановках ВГС України не прокоментував свого бачення обґрунтування переходу прав наймача до наймодавця. Якщо розглядати наймача за договором найму як наймодавця за договором піднайму (піднаймодавця), а при смерті наймодавця відбувається правонаступництво, то і з цієї точки зору помилково вважати законним перехід прав до наймодавця, передбачених ст. 785 ЦК України. Адже якби у результаті смерті піднаймодавця його права переходили до наймодавця не було б причин для припинення договору піднайму. Проте в силу положень ч. 1 ст. 781 ЦК України при смерті наймача договір найму припиняється. Між піднаймачем та наймодавцем при житті наймача не існувало зобов'язальних відносин, не з'являються вони і після смерті наймача. Протягом життя наймача піднаймач виступає законним фактичним володільцем та користувачем майна, власником якого є наймодавець. Зі смертю наймача правова підстава володіння і користування майном у піднаймача припиняється.

Актуальним питанням в межах цього підрозділу дисертаційної роботи є спосіб правового захисту порушених прав наймодавця у випадку, коли фактичний володільець речі, яка була предметом найму, не повертає її наймодавцеві. Якщо між фактичним володільцем речі і наймодавцем не існувало зобов'язальних відносин, то належним способом захисту порушеного права власності буде віндикаційний позов. Відповідно до ч. 1 ст. 387 ЦК України

власник має право витребувати своє майно від особи, яка без відповідної правової підстави заволоділа ним. Аналогічні положення містяться і у ст. 1212 ЦК України. Конкуренції між цими нормами не виникає, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 1212 ЦК України положення глави 83 ЦК України застосовуються також до вимог про витребування майна власником із чужого незаконного володіння. Якщо ж річ витребується у колишнього піднаймача, то застосуванню підлягає норма ст. 1212 ЦК України без посилання на ст. 387 ЦК України. Таке застереження пов'язане з тим, що у ст. 387 ЦК України йдеться лише про заволодіння майном без правової підстави, в той час як ст. 1212 ЦК України регулює відносини, пов'язані і з заволодінням і зі збереженням майна без достатньої правової підстави. У коментованому випадку піднаймач отримав річ у володіння та користування з волі наймодавця, а тому заволодів нею на законних підставах. Однак продовження володіння та користування річчю, яка була передана в найм, після припинення договору найму не матимуть належної правової підстави.

У випадку наявності заборгованості за договором найму станом на день смерті наймача наймодавець може стягнути її з спадкоємців наймача, які прийняли спадщину. Цей процес має свої особливості. Якщо спадкоємцям відомо про борги наймача, то вони зобов'язані повідомити наймодавця про відкриття спадщини. Наймодавець у свою чергу повинен пред'явити свої вимоги до спадкоємців, які прийняли спадщину, протягом шести місяців з дня, коли він дізнався про смерть наймача. Якщо ж наймодавцеві не було відомо про смерть наймача і він не міг про неї знати, до його вимог застосовується позовна давність строком в один рік. Недотримання наймодавцем наведених вище строків відповідно до ч. 4 ст. 1281 ЦК України має наслідком позбавлення наймодавця права вимоги.

Відповідно до ч. 1 ст. 1282 ЦК України спадкоємці зобов'язані задовольнити вимоги кредитора повністю, але в межах вартості майна, одержаного у спадщину. Повною мірою розпоряджатися спадковим майном

спадкоємці зможуть лише після оформлення права на спадщину. Відповідно до ч. 5 ст. 1268 ЦК України спадщина належить спадкоємцям з моменту її відкриття. Проте до спливу строку на прийняття спадщини неможливо точно визначити коло осіб, до яких вона перейде. Оскільки з вимогою про погашення боргу спадкодавця слід звертатися до усіх спадкоємців пропорційно до їхньої частки у спадщині, то і позов про стягнення заборгованості слід подавати тоді, коли точно визначене коло відповідачів і розмір вимог до кожного з них. Такою особливістю вимога про стягнення заборгованості за договором найму відрізняється від вимоги про повернення майна, переданого в найм, яку можна пред'являти з моменту припинення договору найму. Такі відмінності пов'язані з тим, що вимога про повернення майна, переданого в найм, від фактичних володільців (якими можуть бути і спадкоємці) жодним чином не пов'язана з розпорядженням майном спадкодавця (оскільки він не був власником цього майна і повернення майна його законному власникові не впливає на права та інтереси спадкоємців і кредиторів).

Слід враховувати, що спадкоємці відповідають за борги спадкодавця лише у межах вартості майна, одержаного у спадщину (ч. 1 ст. 1282 ЦК України). При цьому, у разі відмови спадкоємців від задоволення вимог наймодавця (кредитора) шляхом одноразового платежу, відповідно до ч. 2 ст. 1282 ЦК України, суд за його позовом накладає стягнення на майно, яке було передане спадкоємцям.

У випадку відмови спадкоємців задовольнити вимоги кредиторів одноразовим платежем, кредитор може звернутися до суду як з позовом про стягнення успадкованого майна, так і позовом про стягнення відповідної грошової суми. З цього приводу доцільно навести правову позицію Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ: «кредитор не позбавлений можливості у разі відмови спадкоємців від обов'язкового одноразового платежу, пред'явити вимогу про стягнення цієї суми, яка судом стягується з урахуванням вартості прийнятого спадкового майна,

звернення стягнення на яке, при наявності рішення суду, буде здійснено в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження» [242; 243]. Стягнення на успадковане майно можна здійснювати лише за умови попередньої відмови спадкоємців від задоволення вимог кредитора шляхом здійснення одноразового платежу. Кредитор може обирати між поданням позову про стягнення грошової суми чи накладення стягнення на успадковане майно лише після попередньої відмови спадкоємців від задоволення його вимог шляхом здійснення одноразового платежу [244]. Треба враховувати, що обов'язок погасити за рахунок спадкового майна заборгованість спадкодавця поширюється лише на спадкоємців і не поширюється на набувачів за спадковим договором (п. 28 постанови Пленуму ВС України від 30.05.2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування») [209].

Розглянемо припинення договору найму у зв'язку зі смертю наймача з позиції захисту прав і законних інтересів спадкоємців наймача. Можливою є ситуація, коли наймач вніс попередню оплату за користування річчю, яка не знайшла зустрічного виконання. Надлишок в оплаті за користування річчю належить спадкоємцям наймача, які прийняли спадщину. Надміру сплачена плата за користування річчю може бути повернена наймодавцем добровільно або стягнута у судовому порядку. Якщо наймодавець виявить бажання повернути згадану суму, спадкоємцям чекати спливу строку прийняття спадщини не обов'язково. Для цього достатньо подати до нотаріуса заяву про вжиття заходів щодо охорони спадкового майна та внести відповідну суму на депозит нотаріуса. Такий підхід виглядає правильним, оскільки ці кошти повинні входити до спадкової маси і розподілятися між спадкоємцями. Внесення коштів на депозит нотаріуса також позбавить наймодавця потреби здійснювати розподіл коштів між спадкоємцями. Якщо ж спадщина вже прийнята, то суму надміру сплаченої плати за користування річчю слід розділити між спадкоємцями з урахуванням частки кожного з них.

У випадку відмови від добровільного повернення надміру сплаченої суми плати за користування річчю остання може бути стягнена спадкоємцями (які виступатимуть позивачами) у судовому порядку. Можливі два шляхи утворення «переплати» за користування річчю. Відповідно до першого варіанта, наймач оплатив користування річчю на майбутній період і помер до того, як зміг використати річ протягом оплаченого періоду. У такому випадку наймодавець отримав плату за користування на правовій підставі. Однак, якщо у договорі не буде зазначено протилежного, ця грошова сума вважатиметься авансом і підлягатиме поверненню у будь-якому випадку неможливості виконання зобов'язання. Переплата може утворитися і вже після смерті наймача. Так, не виключений варіант, за якого наймач дав своєму банку доручення проводити періодичні платежі без запитування його згоди при їх здійсненні (наприклад, через систему «Приват-24»). У такому випадку отримані після смерті наймача кошти будуть набутими без достатньої правової підстави. Зобов'язання, що виникають з набуття або збереження майна без достатньої правової підстави, у юридичній літературі прийнято називати кондикційними [75, с. 125; 245, с. 108].

Об'єктом кондикційного зобов'язання можуть бути як індивідуально-визначені речі, так і речі, визначені родовими ознаками, у тому числі й грошові кошти. Обов'язок повернути власникові набуту або збережену без правових підстав річ лежить як на добросовісному, так і на недобросовісному набувачах.

Регулювання кондикційних зобов'язань розглядається у главі 83 ЦК України. У ст. 1212 ЦК України законодавець визначає безпідставно набуте майно як майно, набуте або збережене без достатньої правової підстави, в тому числі і майно, яке було набуте на законній підставі, за умови, що підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала. Як зазначає Я. М. Романюк та Л. О. Майстренко, під набуттям майна слід розуміти одержання набувачем майна додатково до того, що вже існувало в нього. Збереження майна відбувається, коли набувач повинен був витратити власні кошти (використати майно) для

досягнення бажаного для нього результату, але результат наступив без відповідних витрат з його боку за рахунок того, що затрати замість нього понесла інша особа (потерпілий) [215, с. 24]. Отже, якщо наймодавець отримав плату за користування річчю після смерті наймача та добровільно не повернув ці кошти спадкоємцям, то вони можуть бути стягнуті у судовому порядку на підставі ст. 1212 ЦК України. При цьому, відповідно до ч. 2 ст. 1214 ЦК України, на грошову суму слід нарахувати проценти керуючись вимогами ст. 536 ЦК України. Таким чином, розмір процентів за користування чужими грошовими коштами може встановлюватися договором, законом або іншим актом цивільного законодавства.

ЦК України містить дві норми, які встановлюють розмір відсотків за користування річчю, ч. 2 ст. 625 та ч. 1 ст. 1048 ЦК України. Оскільки у ст. 1214 ЦК України міститься пряме посилання на ст. 536 ЦК України, то деякі науковці вважають, що проценти за безпідставне зберігання грошових коштів нараховуються відповідно до ч. 1 ст. 1048 ЦК України у розмірі облікової ставки Національного банку України [73, с. 658].

Таку позицію підтримують не всі юристи. Насамперед це пов'язано із відсутністю у статті 536 ЦК України прямого посилання на ч. 1 ст. 1048 ЦК України. У статті 1048 ЦК України розглядаються договірні відносини позики. Оскільки відносини зі збереження чужих грошових коштів без достатньої правової підстави не можна прирівняти до відносин, які виникають на підставі договору позики, то критичне ставлення до поширення дії ч. 1 ст. 1048 ЦК України до випадків, передбачених ст. 1214 ЦК України, видається виправданим.

Висновок про неможливість використання положень ст. 1048 ЦК України при визначенні розміру відсотків при користуванні чужим майном підтверджується і судовою практикою. Так, ВГС України у постанові від 02 грудня 2009 року № 5/118-09 відзначає, що договір оренди, укладений між сторонами у справі, не містить умови, яка встановлює розмір процентів за користування чужими коштами, а ст. 1048 ЦК України, на яку послався АКБ

«Легбанк» в обґрунтування вимоги про стягнення з ВАТ ім. М. В. Фрунзе процентів за користування грошовими коштами, регулює правовідносини сторін за договором позики, у зв'язку з чим, застосування приписів зазначеної норми до даних правовідносин, що склалися на підставі орендних правовідносин в силу укладеного між сторонами договору оренди є необґрунтованими [120]. У коментованій постанові ВГС України підтримує висновки суддів попередніх інстанцій щодо відсутності встановлення розміру процентів за користування чужими грошовими коштами (ст. 536 ЦК України) у чинному законодавстві. Таким чином, якщо сторони у договорі найму (оренди) не передбачили розміру процентів за користування чужими грошовими коштами, то попри положення статей 1214 та 536 ЦК України стягнути такі відсотки неможливо.

Згідно з ЦК України припинення наймачем-фізичною особою підприємницької діяльності з внесенням відповідного запису до ЄДР, у зв'язку з чим наймач втрачає статус фізичної особи-підприємця, не є підставою для припинення договору найму. Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» передбачає можливість визнання банкрутом фізичної особи за боргами, які виникли у неї у зв'язку зі здійсненням підприємницької діяльності [195]. Якщо на відносини найму поширюється дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [203], то відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону договір буде припинений у зв'язку з банкрутством орендаря.

Підбиваючи підсумки, відзначаємо, що припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України має свої особливості, які в основному пов'язані з відсутністю правонаступництва у випадку смерті наймача, що унеможлиблює застосування норм ст. 785 ЦК України до правовідносин між фактичними володільцями переданої в найм речі та її власником. Відносини між ними регулюються положеннями глави 83 ЦК України.

3.2. Припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи

Відповідно до ч. 2 ст. 781 ЦК України ліквідація будь-якої із сторін договору найму має наслідком його припинення. Це пояснюється відсутністю правонаступництва у випадку ліквідації юридичної особи, яка виступала наймачем або наймодавцем. Треба відзначити, що припинення договірних відносин у зв'язку з ліквідацією однієї із сторін не є специфічною підставою припинення договору, властивою лише для договору найму (оренди), а є універсальною підставою припинення зобов'язальних відносин.

Згідно зі ст. 609 ЦК України зобов'язання припиняється ліквідацією юридичної особи (боржника або кредитора), крім випадків, коли законом або іншими нормативно-правовими актами виконання зобов'язання ліквідованої юридичної особи покладається на іншу юридичну особу, зокрема, за зобов'язаннями про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю. Хоча ст. 609 ЦК України і містить застереження, було б неправильно тлумачити його так, що воно дає підстави в окремих випадках визнавати правонаступництво при ліквідації юридичної особи. Як слушно зазначає Ю. М. Юркевич, норма ст. 609 ЦК України «не може слугувати обґрунтуванням наявності правонаступництва у разі ліквідації юридичних осіб (при ліквідації не відбувається перехід прав та обов'язків до новоутвореної юридичної особи), оскільки встановлює винятки із загального правила, а сам обов'язок виконання зобов'язання в цьому випадку впливає не з факту правонаступництва, а з прямої вказівки законів чи інших нормативно-правових актів про його виконання» [263, с. 9]. Таким чином, у результаті ліквідації юридичної особи-сторони договору, договірні відносини припиняються.

На відміну від смерті фізичної особи, процес ліквідації юридичної особи не може відбутися миттєво. О. М. Скоропис на основі аналізу чинного

законодавства, виділяє сім етапів процедури ліквідації: 1) прийняття рішення про ліквідацію та призначення ліквідатора (ліквідаційної комісії) або покладення цих функцій на орган управління; 2) внесення до ЄДР запису про рішення щодо припинення юридичної особи; 3) публікація інформації про ліквідацію юридичної особи; 4) виявлення кредиторів і боржників юридичної особи, перелік яких встановлюється у проміжному балансі, що затверджує орган (учасник), який прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи; 5) задоволення вимог кредиторів; 6) затвердження ліквідаційного балансу; 7) державна реєстрація ліквідації юридичної особи [220, с. 9].

Слід зазначити, що внаслідок ліквідації юридичної особи договірні зобов'язання припиняються не внаслідок їх погашення, а у зв'язку з неможливістю їх виконання. Т. В. Боднар неможливість виконання поділяє на неможливість виконання у вузькому (спеціальному) розумінні, встановлену ст. 607 ЦК України, і неможливість виконання в широкому розумінні (як спосіб припинення зобов'язання), яка, крім підстави, встановленої ст. 607 ЦК України, охоплює також: а) підставу, встановлену ст. 606 ЦК України (поєднання боржника і кредитора в одній особі); б) підставу, встановлену ст. 608 ЦК України (смерть фізичної особи) і в) підставу, встановлену ст. 609 ЦК України (ліквідація юридичної особи) [13, с. 11].

Припинення договору на цій підставі має певні особливості порівняно з припиненням договору найму з інших підстав. Однією з головних особливостей припинення договору на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України є наявність особливого періоду, який починається з моменту відкриття процедури припинення (прийняття відповідного рішення уповноваженим органом юридичної особи або судом) та закінчується державною реєстрацією ліквідації юридичної особи. Під час цього періоду слід врегулювати всі наявні спори, адже з його впливом задовольнити свої вимоги буде неможливо, оскільки ліквідація не передбачає правонаступництва. Таким чином, свої вимоги до контрагента про погашення наявної заборгованості за договором, повернення некомпенсованих сум, на

відшкодування яких має право сторона договору (наприклад, відшкодування витрат на погоджене з наймодавцем поліпшення речі – ч. 3 ст. 778 ЦК України) тощо слід заявляти саме під час ліквідаційної процедури. При цьому важливе значення має час пред'явлення вимог, адже відповідно до ч. 4 ст. 112 ЦК України вимоги кредиторів, заявлені після встановленого ліквідаційною комісією строку для їх пред'явлення, задовольняються з майна, яке залишилося після задоволення вчасно поданих вимог кредиторів.

Досліджуючи припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи, треба розрізняти ліквідацію, пов'язану з банкрутством, та ліквідацію за рішенням учасників юридичної особи. Враховуючи положення ч. 2 ст. 104 ЦК України, заслуговує на увагу підхід, згідно з яким незалежно від підстав ліквідації юридичної особи (прийняття рішення уповноваженим органом юридичної особи або судом) в силу ч. 2 ст. 781 ЦК України договір найму припиняється з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи. Такий підхід знаходить своє підтвердження у судовій практиці [113; 177; 240]; водночас, тут наявний й інший підхід, згідно з яким моментом припинення договору є момент прийняття рішення про відкриття ліквідаційної процедури у провадженнях про банкрутство [94; 114; 134].

З практичної точки зору припинення договору найму у зв'язку з ліквідаційною процедурою в процесі банкрутства однієї із сторін договору має свої особливості залежно від того, яка саме зі сторін підлягає ліквідації. Якщо ліквідації підлягає наймодавець, то економічного змісту у достроковому припиненні договору немає ні для наймача, ні для наймодавця – платоспроможність наймача під сумнів не ставиться, а додаткові надходження у вигляді плати за користування річчю в інтересах як учасників (акціонерів), так і кредиторів наймодавця. На користь позиції про продовження дії договору найму (оренди) і після відкриття ліквідаційної процедури свідчить абз. 1, 2 ч. 1 ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»: «з дня прийняття господарським судом постанови про

визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури господарська діяльність банкрута завершується закінченням технологічного циклу з виготовлення продукції у разі можливості її продажу за виключенням укладення та виконання договорів, що мають на меті захист майна банкрута або забезпечення його збереження (підтримання) у належному стані, договорів оренди майна, яке тимчасово не використовується, на період до його продажу в процедурі ліквідації тощо». Таким чином, і після відкриття ліквідаційної процедури дозволяється укладення та виконання договорів оренди майна, яке тимчасово не використовується, проте з обмеженням строку дії – до його продажу у процедурі ліквідації. Під час укладення договору найму (оренди) умова про строк його дії зазначається у тексті. Доцільним видається дослідження долі договору найму, укладеного на строк, який триваліший, ніж процедура ліквідації наймодавця.

У результаті процедури ліквідації майно боржника переходить або до його учасників або до третіх осіб в результаті його продажу чи розподілу між учасниками (акціонерами) після задоволення вимог кредиторів. Вказаний перехід права власності за часовим значенням завжди передує внесенню до ЄДР запису про припинення юридичної особи.

Якщо до внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи наймодавця право власності на передану в найм річ в результаті її продажу в процесі ліквідації переходить до іншої особи, то доцільним видається дослідження можливості застосування у цій ситуації положень ч. 1 ст. 770 ЦК України. Розглянемо позицію, згідно з якою у результаті продажу третій особі під час ліквідаційної процедури переданої в найм речі до неї в силу ч. 1 ст. 770 ЦК України переходять права і обов'язки наймодавця. Дана позиція ґрунтується на таких судженнях: 1) договір найму припиняється на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України з моменту внесення запису про припинення юридичної особи до ЄДР – а станом на день переходу права власності на передану в найм річ до третьої особи такого запису не може бути внесено; 2) відкриття ліквідаційної процедури

наймодавця у силу ч. 1 ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» само по собі не припиняє дії договору найму, укладеного до її відкриття; 3) оскільки договір найму до його продажу у процедурі ліквідації не припинився, то у випадку відсутності у договорі найму протилежних положень застосуванню підлягає норма ч. 1 ст. 770 ЦК України, яка передбачає перехід до нового власника речі прав і обов'язків наймодавця.

Положення ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» не дозволяють зробити однозначного висновку про припинення договору найму після його продажу у процедурі виконання, адже у коментованій статті мова йде про укладення та виконання договору найму на період до продажу майна. Очевидно, що у разі укладення договору найму під час ліквідаційної процедури у ньому має бути закладена умова про його припинення у результаті продажу майна. Саме такий підхід дозволить продати майно на аукціоні за максимальну ціну. Однак, якщо договір вже був укладений до відкриття ліквідаційної процедури, то положення ст. 38 цього Закону стосуються лише його виконання. Виконання договору найму (оренди) банкрутом – колишнім наймодавцем після відчуження речі, переданої в найм, буде неможливим незалежно від того чи перейдуть права та обов'язки наймодавця до нового власника речі чи ні. У зв'язку з цим, норми ст. 38 цього Закону не можна тлумачити таким чином, що у результаті продажу майна в процедурі ліквідації договір найму (оренди) припиняється.

Треба зазначити, що не завжди під час ліквідації наймодавця чи у її наслідок відбувається перехід права власності на річ, передану в найм. Імовірним є варіант, за якого наймодавцем виступає не власник майна, а уповноважена ним особа (ч. 2 ст. 761 ЦК України). У свою чергу, підставою припинення договору найму є ліквідація не власника майна, а саме наймодавця (ч. 2 ст. 781 ЦК України). Особливо актуальним таке застереження є для відносин, пов'язаних з орендою державного майна України. Здебільшого орендодавцем державного

майна виступає ФДМ України. Договори оренди державного нерухомого майна укладаються тристоронніми за участю орендодавця (ФДМ України чи його регіонального відділення), орендаря та балансоутримувача (юридична особа публічного права, на чиєму балансі перебуває відповідна будівля). При цьому ліквідація балансоутримувача чи передача об'єкта оренди на баланс іншої юридичної особи не може розцінюватися як підстава для припинення договору оренди. Такі факти можуть слугувати лише підставами для внесення змін до договору. Така позиція має своє підтвердження у судовій практиці. Так, з тексту постанови ВГС України від 27.11.2012 року у справі № 30/5005/4771/2012 [169] стає відомо, що 01.02.2007 року між Регіональним відділенням ФДМ України по Дніпропетровській області (орендодавець) та Товариством з обмеженою відповідальністю «Норт» (орендар) укладено договір №12/02-2864-ОД оренди цілісного майнового комплексу, балансоутримувачем виступало ДП «Дніпропетровський державний дослідний завод». Постановою господарського суду Дніпропетровської області від 16.08.2011 року у справі № 5005/3938/2011 балансоутримувача визнано банкрутом та відкрито ліквідаційну процедуру. У зв'язку з цими обставинами арбітражний керуючий балансоутримувача звернувся до орендаря з вимогою про дострокове розірвання договору оренди. Орендар повернув об'єкт оренди арбітражному керуючому балансоутримувача за актом приймання-передавання орендованого майна. У зв'язку з наведеним, суди першої та апеляційної інстанцій прийшли до висновку, що з моменту передання орендарем орендованого майна балансоутримувачу за актом приймання-передавання обов'язки орендаря за договором припинилися, оскільки він перестав ним користуватися не зі своєї вини. Суд касаційної інстанції з такими висновками судів не погодився та відзначив таке: зазначений договір так і не був розірваний у встановленому договором та законом порядку (шляхом укладання відповідного «скасувального» договору або його розірвання у судовому порядку). Припинення ж користування орендованим майном не є підставою для припинення договору оренди. Правовим наслідком же

припинення або розірвання договору оренди є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди (ч. 1 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Суди попередніх інстанцій не встановлено виникнення у відповідача зобов'язання з передання майна будь-якій іншій особі, окрім орендодавця. Такі обставини призвели до скасування рішень судів попередніх інстанцій та передання справи на новий розгляд до господарського суду Дніпропетровської області.

Слід відзначити, що Типовий договір індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, форма якого затверджена наказом ФДМ України № 1774 від 23.08.2000 року, передбачає можливість повернення орендованого майна орендодавцю або балансоутримувачу (залежно від умов конкретного договору). Проте таке повернення можливе лише у випадку припинення договору або його розірвання у спосіб, встановлений договором або законом.

За умов чинності договору передача майна третім особам є порушенням умов договору і в жодному випадку не може бути підставою для припинення обов'язків наймача. Винятком з цього правила є випадок, коли договір припиняється у зв'язку з ліквідацією юридичної особи-наймодавця, яка не була власником переданого майна. У такому разі правила, передбачені ст. 785 ЦК України, застосуванню не підлягають. Це стосується як повернення найманої речі безпосередньо наймодавцю (що фізично неможливо), так і можливості застосування неустойки, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України – оскільки між власником майна і колишнім наймачем договірних відносин безпосередньо не існувало, то і ця норма застосуванню не підлягає. У такому випадку наймач втрачає правову підставу користування майном, а тому підлягають застосуванню норми ЦК України, які регулюють відносини із збереження майна без достатньої правової підстави.

У наведеній ситуації дія договору припиниться з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи-наймодавця.

У ГК України та у Законі України «Про оренду землі» серед зазначених у тексті нормативно-правових актів підстав припинення договору оренди зазначена ліквідація лише орендаря. Хоча положення ГК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна» здебільшого ідентичні, проте ч. 2 ст. 291 ГК України на відміну від ч. 2 ст. 26 Закону не визнає ліквідацію орендодавця підставою припинення договору оренди. Це дозволяє припустити, що формулюючи таку норму, законодавець не передбачав безумовним наслідком ліквідації орендодавця припинення договору оренди.

Досліджувати продовження дії договору найму (оренди) після продажу в процесі ліквідації третім особам переданої в найм речі має важливе практичне значення. Аргументи «за» були розглянуті вище. Для об'єктивного вирішення досліджуємо судову практику касаційної інстанції з цього питання.

Однозначного підходу до вирішення поставленого питання у судовій практиці немає. Так, у постанові ВГС України від 05 липня 2006 р. у справі № 4/480 висловлюється позиція щодо непоширення положень ст. 770 ЦК України на випадки відчуження орендованого майна в процесі ліквідації [95]. За матеріалами справи запис про припинення юридичної особи – орендодавця внесено 24.11.2004, а 26.10.2004 об'єкт оренди перейшов у власність до третьої особи. Таким чином, відчуження об'єкта оренди передувало внесенню запису до ЄДР про припинення юридичної особи. У зв'язку з цим позивач вважав правильним застосування до спірних відносин ст. 770 ЦК України та визнання переходу до нового власника об'єкта оренди прав і обов'язків орендодавця. Проте суд касаційної інстанції відмовив у задоволенні позову, оскільки вважав, що договір оренди припинив свою дію внаслідок ліквідації орендодавця.

Протилежна позиція виражена у постанові ВГС України від 23 жовтня 2013 року у справі № 30/5005/4771/2012 [175]. Суд встановив, що у процесі банкрутства державного підприємства «Дніпропетровський державний дослідний завод» об'єкт оренди було продано за договором купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна від 27.12.2011 приватному підприємству «СТС»,

право власності зареєстровано 30.12.2011. На основі зазначеного ВС України відзначив, що «з 30.12.2011 в силу положень ст. ст. 334, 657, 761, 770 ЦК, України, ст. 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», до приватного підприємства «СТС» як нового власника, перейшло право передачі майна в оренду та, відповідно, право на отримання орендної плати». Така постанова ВГС України повністю підтверджує позицію, згідно з якою відчуження у процесі ліквідації переданої в найм речі не спричиняє автоматичного припинення договору найму.

Розглянемо аргументи «за» і «проти» обох концепцій: згідно із однією з них юридичним фактом, який припиняє дію договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України, є відкриття ліквідаційної процедури, а згідно другої – внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи. Конструктивна критика першого підходу відображена у постанові ВГС України від 09 жовтня 2012 року у справі № 9/5005/17014/2011 [166]. У цій справі мова йде про ліквідацію наймодавця у результаті його банкрутства. Скасовуючи рішення попередніх інстанцій, ВГС України відзначає: «господарськими судами ототожнено ліквідацію як спосіб припинення юридичної особи та ліквідацію як одну з судових процедур банкрутства, яка може і не завершитися ліквідацією юридичної особи; судами належним чином не досліджувалося питання про необхідність продажу саме спірної будівлі, а не іншого майна банкрута для задоволення вимог кредиторів; та з урахуванням приписів ст. 770 ЦК України не обґрунтовано неможливість зміни власника речі, переданої у найм, без розірвання договору оренди». Справді, відповідно до ч. 5 ст. 46 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», якщо майна банкрута вистачило для задоволення вимог кредиторів у повному обсязі, він вважається таким, що не має боргів і може продовжувати свою підприємницьку діяльність. Таким чином, якщо притримуватися такого підходу до визначення моменту припинення договору найму можлива ситуація, коли наймодавець-банкрут, погасивши усі свої борги, буде продовжувати

підприємницьку діяльність, і цілком імовірно, що майно, яке було передане в найм, так і залишиться в колишнього банкрута. Як уже зазначалося, норми згаданого вище Закону не передбачають автоматичного припинення договору найму в результаті відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи відчуження майна під час її здійснення.

Сторони можуть передбачити у договорі найму, що відчуження переданої в найм речі припиняє дію договору найму (ч. 2 ст. 770 ЦК України). За таких умов у випадку відчуження речі договір припиниться незалежно від того чи відбулося таке відчуження під час процедури ліквідації чи поза нею.

Норми Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» передбачають можливість відмовитися від договору найму. Однак така відмова реалізується не при відкритті ліквідаційної процедури, а при здійсненні процедури санації. Відповідно до ч. 10 ст. 28 Закону, керуючий санацією у тримісячний строк з дня прийняття рішення про санацію має право відмовитися від правочинів (договорів) боржника, вчинених до порушення провадження у справі про банкрутство, не виконаних повністю або частково, якщо: 1) виконання правочину (договору) завдає збитків боржнику; 2) правочин (договір) є довгостроковим (понад один рік) або розрахованим на одержання позитивних результатів для боржника в довгостроковій перспективі, крім випадків випуску продукції з технологічним циклом, більшим за строки санації боржника; 3) виконання правочину (договору) створює умови, що перешкоджають відновленню платоспроможності боржника. Разом з тим контрагент має право вимагати відшкодування збитків завданих відмовою, яка повинна бути мотивована. Можливості відмовитися від договору під час здійснення процедури ліквідації Законом не передбачено.

Розглянемо ситуацію з прийняттям рішення про добровільну ліквідацію наймодавця. У такому випадку рішення про ліквідацію юридичної особи приймається її уповноваженим органом. Моментом припинення зобов'язань у зв'язку з ліквідацією юридичної особи науковці визнають момент внесення до

ЄДР запису про припинення юридичної особи [73, с. 23; 255, с. 439-440]. За таким підходом відчуження речі у процесі ліквідації потраплятиме під уже наведене обґрунтування застосування ст. 770 ЦК України.

Вирішення дискусійності цього питання вбачається у внесенні змін до законодавства. При цьому залежно від обраної позиції – наявності правонаступництва у разі відчуження майна в процесі ліквідаційної процедури чи відсутності правонаступництва за таких умов, ч. 1 ст. 770 ЦК України після слів «у разі зміни власника речі, переданої у найм» слід доповнити одним з двох словосполучень – «в тому числі у результаті відчуження речі в процесі ліквідації наймодавця,» або «крім випадків відчуження речі в процесі ліквідації наймодавця». Кожна з двох позицій має свої переваги та недоліки. Перевагою концепції про правонаступництво у випадку відчуження речі, переданої у найм, в процесі ліквідації наймодавця є, безперечно, більш повний захист інтересів наймача. Ситуацію, за якої саме для припинення дії договору найму приймається рішення про ліквідацію юридичної особи-наймодавця можна визнати малоімовірною для ринку загалом, проте категорично такого варіанта відкидати не можна – особливо при відносинах з юридичною особою, основний дохід якої становить саме плата за користування майном, переданим у найм (оренду) (наприклад, дохід від передання в найм (оренду) площ у торговельних центрах чи ринках). У такій ситуації економічна вигода від повернення майна і подальшого його використання за власним розсудом (продаж на вигідних умовах, передання в найм (оренду) іншим особам тощо) може перевищити труднощі, пов'язані із процедурою ліквідації. Однак зі зростанням захисту одного з кредиторів наймодавця – наймача, інші кредитори опиняються у менш вигідному становищі – адже при реалізації майна, переданого в найм, його вартість буде нижча, ніж в майна, яке нічим не обтяжене. Проте, можливий й інший варіант: коли майно передано в найм на вигідних для наймодавця умовах. У такому випадку правонаступництво в відносинах найму є вигідним і для нового власника речі. Особливістю концепції, за якої передбачається

правонаступництво у разі відчуження майна в процесі ліквідаційної процедури, є те, що договір найму припиняється на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України лише у випадку ліквідації наймодавця, який не є власником речі. І навіть в цьому випадку застосування ст. 785 ЦК України буде неможливим, оскільки коментованою статтею регулюються відносини між колишнім наймачем й колишнім наймодавцем, який згідно з такою концепцією вже ліквідований. Тому повернути передану в найм річ колишньому наймодавцю фізично неможливо. З припиненням дії договору найму наймач втрачає правову підставу володіння та користування річчю, а тому вона повинна бути передана її власнику.

Концепція, за якої правонаступництва при переході права власності на річ в процесі ліквідації не відбувається, є логічно виправданою лише за умови, якщо моментом припинення договору згідно з ч. 2 ст. 781 ЦК України визнати відкриття процедури ліквідації (прийняття відповідної постанови господарським судом або рішення загальними зборами учасників (акціонерів)). правонаступництва за таких обставин не виникне через припинення договору ще до відчуження речі. Якщо ж вважати моментом припинення договору найму на підставі ст. 781 ЦК України момент внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи, то за умови відсутності правонаступництва при відчуженні майна в процесі ліквідаційної процедури слід констатувати різні правові наслідки при відчуженні майна в процедурі ліквідації та поза нею, що нормативно необґрунтовано. За такого підходу, права та інтереси наймача захищені істотно слабше. Законодавством не передбачено автоматичного «очищення» майна від прав на нього третіх осіб при його відчуженні в процесі ліквідаційної процедури. Створювати таке правило немає потреби. Якщо розглядати ситуацію із добровільною ліквідацією наймодавця за рішенням його учасників, то можливі зловживання з боку недобросовісних власників майна, що вже було розглянуто. Такий підхід створював би загрозу для позбавлення наймача того, на що він розраховував під час укладання договору. За взаємної згоди сторони можуть ввести до договору умову про його припинення у разі

відчуження речі, переданої в найм. Адже умови припинення договору найму можуть істотно впливати на розмір плати за користування річчю.

Підсумовуючи сказане, треба відзначити, що підхід, згідно з яким договір найму безумовно припиняється у момент відкриття ліквідаційної процедури, містить багато спірних моментів. Так, норми Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» не дозволяють зробити такого висновку, що і було розглянуто вище. Норми ЦК України також не наводять на висновок про припинення договірних відносин з моменту прийняття учасниками рішення про ліквідацію юридичної особи. Для справедливості треба зазначити, що за такого підходу можливим є застосування положень ст. 785 ЦК України до випадків припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України, оскільки права наймодавця, передбачені коментованою статтею можуть бути реалізовані ліквідаційною комісією у повному обсязі. Однак такий аргумент є занадто слабким для визнання правильності такого підходу.

Розглянемо особливості припинення договору найму у випадку ліквідації наймача. Якщо ліквідація пов'язана з його банкрутством, то в інтересах наймодавця якнайшвидше припинення дії такого договору. Ліквідація наймача є безспірною підставою припинення дії договору найму, і на відміну від ліквідації наймодавця згадується в усіх основних нормативно-правових актах, які регулюють відносини найму (оренди) – ЦК України, ГК України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Для дослідження припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією наймача важливе значення має порядок припинення договору: добровільний чи пов'язаний з процедурою банкрутства. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» передбачає дві самостійні підстави припинення договору оренди: банкрутство орендаря (абз. 4 ч. 2 ст. 26) та ліквідація сторони договору (абз. 6 ч. 2 ст. 26) [203]. Такий виклад підстав припинення договору підтверджує висновок про припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією

сторони договору саме з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи, а не з моменту прийняття судом рішення про визнання наймача банкрутом. В іншому випадку виділення банкрутства орендаря окремою підставою припинення договору найму позбавлене сенсу, оскільки одночасно з визнанням банкрутства і розпочинається ліквідаційна процедура.

Якщо під час ліквідації наймодавця в процесі процедури банкрутства припинення договору найму позбавлене економічного сенсу, оскільки виконання договору сприяє збільшенню грошових активів банкрута при непорушності інтересів наймача та інших кредиторів, то під час ліквідаційної процедури наймача підтримання існування договірних відносин найму (оренди) суперечить інтересам як банкрута, так і його кредиторів, в тому числі наймодавця. Під час відкриття ліквідаційної процедури наймача можна вести мову про припинення договору найму на підставі абз. 1, 2 ч. 1 ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», адже виконання договору найму наймачем-банкрутом не має на меті захист його майна чи підтримання його у належному стані, а тому не підпадає під виняток з загального правила про припинення господарської діяльності банкрута з дня прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури або з закінченням технологічного циклу з виготовлення продукції у разі можливості її продажу.

Припинення договору з моменту визнання орендаря банкрутом дозволяє уникнути потенційної заборгованості та вжити заходів щодо стягнення вже наявної заборгованості (у випадку її наявності) в процедурі банкрутства.

Визнання орендаря банкрутом відповідно до абз. 4 ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є підставою для припинення договору оренди державного чи комунального майна. Можливість поширення дії норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на відносини, які не пов'язані з орендою державного чи комунального майна досліджувалася у попередніх розділах.

Саме порушення провадження у справі про банкрутство наймача не може бути визнано підставою для припинення дії договору найму, проте створює певні правові наслідки для наймодавця: стягнення заборгованості, яка виникла до порушення справи про банкрутство, здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом». Так, у постанові ВГС України 23 березня 2011 року № 5020-3/131 суд касаційної інстанції визнав законним рішення суду апеляційної інстанції, згідно з яким вимога позивача про стягнення заборгованості з орендної плати задоволена частково – заборгованість з орендної плати, яка виникла під час розгляду справи про банкрутство орендаря, стягнута з відповідача, а у стягненні заборгованості, яка виникла до порушення провадження справи про банкрутство, відмовлено у зв'язку з недотриманням норм Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» у частині задоволення вимог кредиторів, а саме пропуску строку звернення про визнання його грошових вимог до боржника [137].

Якщо ліквідація наймача здійснюється у добровільному порядку, то договір припиниться з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи. Проте і в цьому випадку наймодавцеві слід подбати про своєчасне заявлення своїх вимог до наймача, який перебуває у процедурі ліквідації.

Припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 785 ЦК України є досить рідкісним явищем. Такий варіант припинення договору найму є небажаним для наймодавця, оскільки пов'язаний з певними труднощами у поверненні переданої в найм речі від особи, якій власник майна його безпосередньо не передавав. У свою чергу, ліквідаційна комісія (ліквідатор) у процесі здійснення ліквідації юридичної особи-наймача здійснює заходи щодо погашення наявної заборгованості (повернення наперед внесеної плати за користування). Логічним за таких умов було б розірвання договору найму за взаємною згодою сторін при ліквідації наймача, адже припинення договору на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК

України може призвести до збитків наймодавця та не принесе жодної користі кредиторам (учасникам) наймача. З іншого боку, розірвання договору найму за взаємною згодою сторін також допоможе врегулювати фінансові питання відносин між сторонами та полегшить складання ліквідаційного балансу.

Передача майна наймачеві та його повернення наймодавцю, як правило, оформляються відповідними актами. Для деяких видів найму складання таких актів є обов'язковим через пряму вказівку норми закону. Так, у силу ст. 795 ЦК України обчислення строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), якщо інше не передбачено самим договором, розпочинається з моменту передавання будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), яке оформляється відповідним документом (актом), який підписують сторони договору. Припиняється договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) з моменту повернення предмета найму наймодавцеві, що також оформлюється документом (актом), який підписують сторони. У зв'язку з наведеним, доцільним видається дослідження способів захисту прав сторони договору у випадку, якщо інша сторона не бажає підписати акт.

Чи може суд зобов'язати відповідача підписати акт приймання-передавання? Чи може ця вимога заявлятися самостійно? Відповіді на ці питання складніші, ніж може видатися на перший погляд. Способи судового захисту цивільних прав та інтересів розглядає ст. 16 ЦК України, яка передбачає такі способи:

- 1) визнання права;
- 2) визнання правочину недійсним;
- 3) припинення дії, яка порушує право;
- 4) відновлення становища, яке існувало до порушення;
- 5) примусове виконання обов'язку в натурі;
- 6) зміна правовідношення;
- 7) припинення правовідношення;
- 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;

9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди;

10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб;

11) інший спосіб, передбачений законом або договором.

Якщо досліджувати можливість примусового підписання документа як самостійного способу захисту не лише у відносинах найму, а й у інших договірних відносинах, то треба відзначити таке. На практиці може виникнути ситуація, коли контрагент відмовляється підписати певні документи, необхідні для нормального оформлення господарських операцій. Найчастіше такими є первинні документи – акти виконаних робіт чи наданих послуг, видаткові накладні тощо. Частиною другою ст. 16 ЦК України такий спосіб захисту прав позивача як примушення відповідача до підписання необхідних документів прямо не передбачений.

ВС України, в так званому «Аналізі практики застосування судами ст. 16 ЦК України», підтримав суддів, які відмовляли у задоволенні позовів про зобов'язання відповідача (замовника) підписати акт здавання-приймання виконаних робіт і довідку про вартість виконаних робіт, оскільки такого способу захисту цивільних прав та інтересів ст. 16 ЦК України не передбачає [4, с. 16-17]. Таким чином, у загальному випадку суд має право відмовити позивачу у задоволенні позову про зобов'язання відповідача підписати певний документ.

Прикладом такого правозастосування може бути позиція ВГС України у постанові від 23 квітня 2012 року у справі № 5024/1268/2011. Предметом позову було зобов'язання підписати акт прийому виконаних підрядних робіт та довідку про їх вартість. З цього приводу ВГС України відзначає: «предметом позову може бути матеріально-правова чи немайна вимога позивача до відповідача, відносно якої суд повинен прийняти рішення. Предметом позову не можуть бути обставини, які виступають доказами у справі, зокрема, підписання актів приймання-передачі, оскільки такі акти підтверджують наявність або відсутність

юридичних фактів, які входять до підстав позову. Захист майнового або немайнового права чи законного інтересу відбувається шляхом прийняття судом рішення про примусове виконання відповідачем певних дій або зобов'язання утриматись від їх вчинення. Заявлена Позивачем вимога про зобов'язання Відповідача підписати акт приймання підрядних робіт за договором підряду не призводить до поновлення порушеного права Позивача та, у разі її задоволення, не може бути виконана у примусовому порядку, оскільки відсутній механізм виконання такого рішення» [158].

У цьому контексті цікавими для дослідження є положення ч. 2 ст. 16 ЦК України, які передбачають, що суд може застосувати інші засоби захисту порушених цивільних прав та інтересів ніж перелічені у ст. 16 ЦК України за умови, що такі способи захисту передбачені іншим законодавством або договором. Враховуючи наведене вище, можна запропонувати ввести до складу договірних обов'язків сторін підписання відповідного документа. Не зайвим буде і зазначення у тексті договору можливості звернення до суду з вимогою щодо зобов'язання сторони підписати відповідний документ, якщо вона добровільно не виконає свого обов'язку, передбаченого договором. За таких умов суд може задовільнити такі вимоги позивача. Спірним видається можливість примусового виконання такого рішення суду. Справді, змусити відповідача підписати документ державний виконавець не має права. Однак, якщо відповідачем виступає юридична особа, то за невиконання рішення суду ст. 382 Кримінального кодексу України передбачає покарання винної службової особи, що здебільшого є достатнім впливом на відповідача для забезпечення виконання рішення суду [60].

Слід зазначити, що вимога не може стосуватися документів, які мають лише доказове значення, їхнє підписання повинне поновлювати порушені права та інтереси сторони чи мати компенсаційний характер. Судова практика склалася так, що суди відмовляють у позовах про зобов'язання підписати документи, які мають лише доказове значення – акти приймання-передачі виконаних робіт

[122], природного газу [112; 159] тощо, а от документи які впливають на зміст правовідносин (наприклад, додаткові угоди до договорів) суди підписати відповідача зобов'язують [184; 199]. В останньому випадку мова йде про задоволення позовів, в яких позовна вимога звучала саме як зобов'язання підписати додаткову угоду (додатковий договір) до договору оренди, а не про внесення змін до договору.

Якщо задоволення вимоги про зобов'язання підписати акти як первинні документи у відносинах, які не пов'язані з наймом, здебільшого не має позитивних перспектив, що було розглянуто вище, то у випадку, коли мова йде про договір найму ситуація кардинально відрізняється. Справа у тому, що обов'язок оформити передання найманого майна відповідним документом (актом) передбачений ст. 795 ЦК України. Це дозволило Пленуму ВГС України звернути увагу на те, що орендар на підтвердження виконання зобов'язання за договором оренди (найму) вправі в судовому порядку вимагати прийняття від нього орендодавцем майна, яке було предметом договору, та документального оформлення такого прийняття згідно з частиною першою статті 545, частиною другою статті 795 ЦК України (п. 5.1 постанови від 29.05.2013 року № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна»). При цьому така позовна вимога відповідає способів захисту цивільних прав та інтересів, передбачених пунктом 5 частини другої статті 16 ЦК України – примусовому виконанню обов'язку в натурі. Водночас, вимога щодо підписання документів, які підтверджують передачу майна (актів) не може бути самостійною вимогою і заявляється разом з основною вимогою щодо приймання чи передачі майна [197].

Потрібно зазначити, що ст. 795 ЦК України встановлює вимоги щодо обов'язкового документального оформлення факту приймання-передачі найманого майна лише у відносинах, пов'язаних з наймом будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), а не будь-якого майна. Оскільки у коментованій статті мова йде про нерухоме майно, то з підписанням

відповідного документа (акта) одночасно відбувається прийняття майна відповідною стороною та оформлення такої господарської операції (фактичне виконання обов'язку щодо прийняття речі та документальне підтвердження його виконання). У випадку найму рухомого майна його прийняття і підписання акта приймання-передачі не є нероздільними у часі. Якщо сторона ухиляється від прийняття предмета найму, яким слугує рухоме майно, то зацікавлена сторона може подати позов про примусове виконання обов'язку в натурі – зобов'язання до прийняття речі. Якщо ж після закінчення дії договору найму рухомого майна його предмет повернуто наймодавцю, проте останній ухилився від підписання документа, який підтверджує цей факт, то підстави для звернення до суду з вимогою про зобов'язання підписати відповідний документ відсутні. У цьому випадку такий документ матиме доказову силу, однак не вплине на розподіл прав та обов'язків, а ст. 795 ЦК України застосуванню не підлягатиме. У випадку виникнення спору факт передачі встановлюватиме суд, а його документальне оформлення не може мати самостійного значення для відновлення порушених цивільних прав та інтересів і не може становити предмет позову. Таким чином, приписи ст. 795 ЦК України пов'язані насамперед зі специфікою найму нерухомого майна при якому на відміну від найму рухомого майна фактичної передачі речі «з рук в руки» не відбувається, а момент виконання обов'язку щодо передання чи приймання речі збігається з моментом підписання відповідного документа (акта). Якщо актом оформляється повернення наймачем будівлі, споруди (їх окремої частини) наймодавцю, то після підписання такого акта наймач втрапить статус титульного володільця річчю.

Враховуючи сказане, з метою забезпечення належного документального оформлення приймання-передавання предмета найму рухомого майна можна порекомендувати передбачити у договорі неустойку за відмову від підписання документів, що підтверджують факт приймання-передачі найманого майна. Треба відзначити, що відповідно до ч. 1 ст. 545 ЦК України кредитор

зобов'язаний на вимогу боржника видати йому розписку про одержання зобов'язання. Невиконання такої вимоги надає право боржникові затримати виконання зобов'язання. При цьому настає прострочення кредитора (ч. 4 ст. 545 ЦК України).

Припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією однієї із його сторін має багато законодавчо невизначених моментів, у зв'язку з якими ускладнюється реалізація прав сторони договору, яка не ліквідовувалася, та створюються умови для неоднакового застосування правових норм. З метою удосконалення правового регулювання таких правовідносин до законодавства потрібно внести ряд уточнень, найактуальніші з яких стосуватимуться: моменту припинення договору найму на підставі ч. 2 с. 781 ЦК України (момент завершення процедури ліквідації (внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи) або момент її початку (прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури чи прийняття відповідного рішення уповноваженим органом самої юридичної особи), поширення чи непоширення дії ч. 1 ст. 770 ЦК України на випадки відчуження майна, переданого в найм, третім особам під час ліквідаційної процедури.

Висновки до Розділу 3

1. Залежно від умов договору та норм законодавства, що регулюють конкретний вид найму (оренди), смерть наймача може бути або абсолютно-припиняючим (що і презюмується у ст. 781 ЦК України) або відносно-припиняючим (допускає перехід прав і обов'язків наймача до визначених у законі або договорі осіб) юридичним фактом.

2. У випадку внесення нотаріусом речі, переданої у найм, до акта опису спадкового майна, її власникові необхідно звернутися до суду з вимогою про виключення речі з акта опису спадкового майна. Відповідачами за позовом будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису

спадкового майна, оскільки опис майна проводився з метою захисту саме їхніх прав та інтересів. Також запропоновано залучати до справи відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які проводили опис спадкового майна, та охоронця цього майна, як співвідповідачів або третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача.

3. Якщо річ не повернули власнику у розумні строки, він немає правових підстав вимагати від фактичних володільців речі (спадкоємців, піднаймачів чи третіх осіб) сплатити неустойку, передбачену ч. 2 ст. 785 ЦК України. Втім, наймодавець має право вимагати відшкодування всіх доходів, які вони одержали або могли одержати з речі з моменту, коли їм стало або могло стати відомо про володіння річчю без достатньої правової підстави (ч. 1 ст. 1214 ЦК України).

4. З метою повернення майна власник, на підставі ст. 1212 ЦК України, зобов'язаний негайно звернутися до фактичного володільця речі з відповідною вимогою, коли йому стало відомо про смерть наймача. Заявляти вимогу про стягнення заборгованості за договором найму потрібно протягом шести місяців з дня, коли наймодавець дізнався або міг дізнатися про смерть наймача. Можливість подання позову до суду про стягнення заборгованості пов'язана з прийняттям спадщини спадкоємцями, адже розмір вимог до кожного з них залежить від його частки у спадщині..

5. Попередньо сплачену наймодавцеві плату за користування річчю, необхідно розцінювати як майно, набуте без достатньої правової підстави. У випадку добровільного повернення наймодавцем цієї плати, йому потрібно звернутися до нотаріуса за місцем відкриття спадщини з заявою про вжиття заходів з охорони спадкового майна та внести відповідну суму на депозит нотаріуса. Якщо ж він відмовляється повернути вказану плату, спадкоємці можуть стягнути її у судовому порядку на підставі ст. 1212 ЦК України.

6. Втрата фізичною особою статусу суб'єкта підприємницької діяльності не є підставою припинення договору найму. Якщо на відносини найму поширюють свою дію положення Закону України «Про оренду державного та

комунального майна», то визнання фізичної особи-підприємця банкрутом матиме наслідком припинення договору оренди на підставі абз. 4 ч.2 ст. 26 даного Закону.

7. У разі ліквідації юридичної особи договір найму припиняється з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи. Водночас, відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи наймача не припиняє договору найму, якщо інше не встановлено законом.

8. Формально-юридичний аналіз ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» дозволяє зробити висновок, що відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи наймача не припиняє договору найму. Втім, визнання банкрутом наймача є підставою для припинення договору, якщо на спірні відносини поширюється дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

9. Факт порушення провадження у справі про банкрутство наймача не є підставою для припинення дії договору найму, проте створює певні правові наслідки для наймодавця: стягнення заборгованості, яка виникла до порушення справи про банкрутство, здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».

ВИСНОВКИ

У дисертації викладено авторське бачення сучасних проблем припинення договору найму, визначено закономірності розвитку інституту припинення договору найму, вирішено низку наукових та практичних питань захисту суб'єктивних прав сторін договору найму з позицій матеріального та процесуального права, що дозволило розробити теоретичні висновки та практичні рекомендації стосовно удосконалення цивільного, господарського і процесуального законодавства та узагальнення судової практики.

За результатами дослідження сформульовані такі основні висновки та пропозиції наукового і практичного характеру.

1. Сучасний договір найму (оренди) має багатовікову історію існування і відомий всім правовим системам. Застосування у законодавстві України для позначення договору, яким опосередковуються відносини користування майном за плату, термінів «найм» і «оренда», не зумовлене наявністю у системі договорів найму двох видів договірних моделей. Використання розробниками ЦК України одночасно обох термінів у назві Глави 58 вказує, що загальні положення про найм (оренду) підлягають застосуванню до всіх відносин користування майном, незалежно від того котрим із них оперує законодавець у спеціальних законодавчих актах, що регулюють ці відносини. Безумовно, таке застосування можливе, якщо інший правовий порядок не встановлений спеціальним законодавством.

2. Договір найму, у системі цивільно-правових договорів уособлює структуризоване об'єднання договірних моделей, за якими майно передається у користування і за користування справляється плата. Разом взяті ці дві особливості забезпечують внутрішню єдність всіх видів договорів найму як окремої договірної системи. Втім, кожен вид договору найму має свої різновидності та об'єднуючі їх критерії, що дозволяє розглядати їх як цілісні структури.

3. У ЦК України законодавець розширив предмет договору найму, доповнивши його майновими правами, які у відповідності до ч. 2 ст. 190 ЦК України є речовими. Інтерес участі особи, яка є наймачем у таких договірних конструкціях, обумовлений потребою використовувати на договірній основі частину неподільної речі або окремі властивості речі для задоволення побутових потреб чи здійснення підприємницької діяльності. У юридичній літературі такими договорами запропоновано опосередковувати оренду структурних елементів будівель (капітальних споруд), земельних паїв, оптичних волокон тощо.

4. Припинення договору найму вказує на подальшу відсутність правового зв'язку між наймодавцем і наймачем, як контрагентами. Втім, назва і зміст ст. 765 ЦК України доводять, що це поняття за змістом не збігається із категорією «припинення зобов'язання», оскільки після припинення договору, особа, яка користувалася річчю, зобов'язана повернути річ із найму, а власник її прийняти.

5. Договір найму може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін за доведеністю наступних обставин: а) невиконання чи неналежне виконання стороною умов договору; б) завдання порушенням договору шкоди іншій стороні договору; в) причинний зв'язок між завданою шкодою і невиконанням чи неналежним виконанням договору; г) завдана шкода значною мірою позбавляє другу сторону того, на що вона розраховувала при укладанні договору.

6. У контексті з'ясування правових наслідків розірвання договору найму практичний інтерес складає вирішення питання пошуку механізмів повернення попередньо оплаченої плати за найм. У науці цивільного права запропоновано три підходи до його вирішення: а) визнання такої плати збитками та подальше її стягнення на підставі ч. 5 ст. 653 ЦК України; б) стягнення вказаної оплати як безпідставно збереженого чи набутого майна на підставі ст. 1212 ЦК України; в) повернення попередньо оплаченої плати за найм як авансу. Зважаючи на те, що

кожен з них знайшов застосування у судовій практиці, доречно зауважити, що плата за найм, яка не знайшла зустрічного виконання, за своєю правовою природою є авансом, через що підлягає поверненню саме як аванс.

7. Підстави розірвання договору найму на вимогу наймодавця, які визначені у ст. 783 ЦК України скеровані на захист його прав у випадку невиконання наймачем договірних зобов'язань, передбачених ст.ст. 773, 774, 776, 785 ЦК України. Втім, цей перелік не є вичерпним та не підлягає звуженню за домовленістю сторін договору найму. Вимога наймодавця про розірвання договору за цими підставами підлягає задоволенню, незалежно від факту їх усунення наймачем на момент розгляду справи судом.

8. Системний аналіз положень Глави 58 ЦК України засвідчує, що підстави розірвання договору найму на вимогу наймача, окрім ст. 784, визначені також у п. 2 ч. 2 ст. 768, ч. 2 ст. 769 та п. 2 ч. 3 ст. 776 ЦК України. Розірвання договору у трьох останніх випадках є одним із альтернативних правових наслідків, які передбачені цими нормами, і застосовується наймачем тоді, коли він не зацікавлений у подальшому існуванні правового зв'язку між ним і наймодавцем. Подібні ситуації з наймодавцем, перелік підстав розірвання договору найму на вимогу наймача є відкритим.

9. Відмова від договору за своєю правовою природою є одностороннім правоприпиняючим правочином. У загальних положення про договір найму (оренди) (§ 1 глави 58 ЦК України) законодавець передбачив три підстави відмови від цього договору: договір найму укладений на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України); наймач не виконує обов'язку щодо внесення плати за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ст. 782 ЦК України); наймодавець не передає наймачеві майно (ст. 782 та п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України). У першому випадку односторонню відмову від договору необхідно розцінювати як секундарне право, у двох наступних – як санкцію за порушення умов договору найму.

10. Залежно від умов договору та норм законодавства, що регулюють конкретний вид найму, смерть наймача може бути або абсолютно-припиненим (що і презюмується у ст. 781 ЦК України) або відносно-припиненим (допускає перехід прав і обов'язків наймача до визначених у законі або договорі осіб) юридичним фактом.

11. Після припинення договору найму у разі смерті фізичної особи – наймача, відносини між наймодавцем та фактичними володільцями речі, переданої у користування за цим договором, регулюються положеннями Глави 83 ЦК України.

12. У разі ліквідації юридичної особи договір найму припиняється з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи. Водночас, відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи наймача не припиняє договору найму, якщо інше не встановлено законом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абесалашвили М. З. Специальные основания изменения и расторжения договора аренды. Бизнес в законе. 2010. № 3. С. 119–121. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/spetsialnye-osnovaniya-izmeneniya-i-rastorzheniya-dogovora-arenda> (дата звернення: 09.11.2017).
2. Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В. Гражданское право: учебник в 3-х т. Москва: Велби: РГ-ПРЕСС, 2010. Т. 2. 878 с.
3. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. Ученые труды ВИЮН. Вып. III. С. 69–73.
4. Аналіз практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України (витяг). Вісник Верховного Суду України. 2014. № 9. С. 10–21. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2014_9_4 (дата звернення: 09.11.2017).
5. Баканов Н. П., Войт С. С., Герценберг В. Э. Свод законов Российской империи. Девятая книга. Москва, 1912. 583 с.
6. Бахриева З. Р. Прекращение обязательства и договора по гражданскому законодательству Российской Федерации и Украины. Евразийский юридический журнал. 2013. № 7 (62). С. 98–100.
7. Бевзенко Р. С., Фахретдинов Т. Р. Юридическая природа предварительной платы по гражданско-правовому договору. Законодательство. 2005. № 3. С. 6–14. URL: http://forum.yurclub.ru/index.php?app=core&module=attach§ion=attach&attach_id=7899 (дата обращения: 09.11.2017).
8. Белов В. А. Гражданское право: учебник. 2-е изд-е, переработ. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2014. Т. 1: Общая часть. Введение в гражданское право. 521 с.
9. Бервено С. М. Проблеми договірнього права України: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 392 с.
10. Быков А. Г. Система хозяйственных договоров. Вестник МГУ. 1974. № 1. С. 4–8.

11. Блащук А. М. Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. Нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2006. 22 с.

12. Блащук А. М. Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т. Київ, 2006. 196 с.

13. Боднар Т. В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань (цивільно-правовий аспект): дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2005. 442 с.

14. Болдинов В. М. Ответственность за причинение вреда источником повышенной опасности. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2002. 372 с.

15. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника. Івано-Франківськ, 2005. 24 с.

16. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника. Івано-Франківськ, 2005. 211 с.

17. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03І / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2004. 27 с.

18. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Изд. 3-е, стереотип. Москва: Статут, 2011. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. 800 с.

19. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Изд. 3-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. Кн. первая: Общие положения. 848 с.

20. Бритвин С. Н. Арендные права и их гражданский оборот: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Москва, 2006. 24 с.

21. Варшавский К. М. Обязательства, возникающие вследствие причинения вреда другому. М., 1929. 216 с.

22. Венедиктов А. В. Гражданско-правовая охрана социалистической

собственности в СССР. Москва: Изд-во АН СССР, 1954. С. 79–80.

23. Витрянский В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Стат, 2001. 300 с.

24. Внукова Н. Н., Ольховиков О. В. Мир лизинга. Харьков: Основа, 1994. 220 с.

25. Господарське право України: навч. посіб. / за заг. ред. Н. О. Саніахметової. Харьков: Одіссей, 2005. 608 с.

26. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р.: із змін. та доп. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 462.

27. Господарський кодекс України: науково-практичний коментар / В. Г. Гончаренко та ін. Київ, 2010. URL: <http://legalexpert.in.ua/komkodeks/hku/85-hku/2838-283.html> (дата звернення: 09.11.2017).

28. Гражданский кодекс Восточный Галиции 1797 г. / Codex civilis pro Galicia Orientali anni MDCCXCVII / под ред.: О. Кутателадзе, В. Зубаря; пер. с лат. А. Гужвы. Москва: Статут, 2013. 536 с.

29. Гражданское и торговое право капиталистических государств: учебник / под ред. Е. А. Васильева. 2-е изд., перераб. и доп. Москва, 1992. 555 с.

30. Гражданское право: в II т. / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство БЕК, 2002. Т. II, полутом 1: учебник. 704 с.

31. Гражданское право: в 3 т. / под. ред.: А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Москва: Проспект, 1997. Т. 2: учебник. 784 с.

32. Гражданское право Украины: учеб. для вузов системы МВД Украины: в 2 ч. Харьков: Ун-т внутр. дел ; Основа, 1996. Ч. 1. 440 с.

33. Гражданское право / под ред.: Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. Москва, 1996. Ч. I: Учебник. 552 с.

34. Гринько (Русу) С. Д., Заверуха С. В. Шкода і збитки як умови цивільно-правової відповідальності: порівняльно-правовий аналіз. Університетські наукові записки Хмельницького університету управління та права. 2012. № 4 (44). С. 101–109.

35. Гунин А. В. Договор субаренды в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Коломна, 2011. 23 с.
36. Деркач Т. Работник «напрокат»? (аутсорсинг, аутстаффинг и лизинг персонала). Бухгалтерия. 2007. № 16. С. 56–59.
37. Деякі питання оплати оренди державного майна: постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 316. Офіційний вісник України. 2009. № 26. Ст. 866.
38. Деякі питання оренди земель: постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 р. № 1724. Офіційний вісник України. 2006. № 50. Ст. 3338.
39. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. Київ: Юрінком Інтер, 2001. 256 с.
40. Дигесты Юстиниана: в 8 т. / пер. с лат. А. И. Солопова. Москва: Статут, 2002. Т. 2. 622 с.
41. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін. Київ: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.
42. Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки. Адвокат. 2012. № 5. С. 21–26.
43. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2008. 24 с.
44. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2008. 169 с.
45. Заменгоф З. М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров. Москва: Юрид. лит., 1967. 144 с.
46. Іванова С. М. Визнання недійсним правочину як спосіб захисту цивільних прав та інтересів за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2014. 232 с.
47. Иоффе О. С. Обязательственное право. Москва: Юридическая литература, 1975. 880 с.

48. Исаков В. Б. Юридические факты в советском праве. Москва: Юридическая литература, 1984. 144 с.
49. Кабатова Е. В. Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация. Москва: Наука, 1991. 130 с.
50. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики: монографія. Тернопіль: Підручники і посібники, 2014. 480 с.
51. Карапетов А. Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. Москва: Статут, 2007. 876 с.
52. Клочай Н. Особливості розміщення зовнішньої реклами на будівлях (спорудах), які є майном держави. Видавнича організація Юстиніан. 2007. №7. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2736> (дата звернення: 09.11.2017).
53. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: в 2-х т. / уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. Київ: Правова єдність, 2009. 1168 с.
54. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03. Саратов, 2004. 43 с.
55. Корецький А. Д. Договорное право России. Основы теории и практика реализации. Москва: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Изд. центр «МарТ», 2004. 528 с.
56. Костенко Л. Одностороння відмова від зобов'язань за договором. Юридичний журнал. 2006. № 5 (47). С. 108–110.
57. Коструба А. В. Юридичні факти в механізмі припинення цивільних майнових відносин: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. Київ, 2015. 440 с.
58. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. Москва: Госюриздат, 1958. 182 с.
59. Крат В. І. Види зобов'язань, що можуть забезпечуватися неустойкою. Юридична осінь 2012 року: зб. тез доп. та наук. повідомл. учасн. Всеукр. наук.-

практ. конф. молод. учених та здобувачів (13 листоп. 2012 р.). Харків: Юрид. акад. України ім. Я. Мудрого, 2012. С. 259–262.

60. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квітня 2001 р. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 25-26.

61. Легенченко М. О. Практичні аспекти оренди комунального майна: наук.-практ. посіб. Київ: Істина, 2013. 216 с.

62. Лідовець Р. А. Змішані договори в цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний ун-т «Острозька академія». Острог, 2004. 203 с.

63. Луць В. В. Проблеми договірної регулювання майнових відносин за новим Цивільним і Господарським кодексами України. Українське комерційне право. 2003. № 4. С. 21–34.

64. Луць В. В. Сучасна кодифікація договірної права в Україні: здобутки і проблеми. Вісник академії правових наук України. Харків, 2003. № 3 (34). С. 430.

65. Майданик Р. А. Оренда частин приміщень та будівель. Юрліга: <http://jurliga.ligazakon.ua/news/2011/10/19/50488.htm> (дата звернення: 09.11.17).

66. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2-х ч. Испр. и доп. Москва: Статут, 1997. Ч. 2: Классика российской цивилистики. 790 с.

67. Мельниченко Н. М. Поняття та загальна характеристика припинення цивільно-правових договорів. Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. 2011. Т. 24 (63), № 2. С. 345–358. (Серия «Юридические науки»).

68. Митрофанов І. І., Гайкова Т. В. «Шкода» та «збитки»: співвідношення понять. Вісник КрНУ ім. М. Остроградського. 2012. Вип. 3 (74). С. 196–200.

69. Михайленко Д. Машина времени для новых кодексов. Актуальные вопросы действия норм новых кодексов на договоры, заключенные до 1 января 2004 года. Юридическая практика. 2004. № 25. С. 7–12.

70. Мызров С. Н. Договор аренды: автореф. дис. ... канд. юрид. наук:

12.00.03. Ульяновск, 2000. 21 с.

71. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Наук.-дослід. ін-т приват. права і підприємниц. акад. правов. наук України. Київ, 2007. 246 с.

72. Муртазин А. И. Субдоговор как форма участия третьего лица в обязательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Казань, 2010. 24 с.

73. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2 т. / В. Г. Ротань та ін. 2-е вид., перероб. і доп. Харків: Фактор, 2010. Т. 2. 785 с.

74. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / ред. О. В. Дзера та ін. Київ: Юрінком Інтер, 2008. Т. 2. 1087 с.

75. Отраднава О. О. Недоговірні зобов'язання в цивільному праві України: навч. посіб. Київ, 2009. 240 с.

76. Паскевич Ю.В. Правова природа договору найму (оренди). Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2013. Вип. 1 (22), ч. 1. С. 197–200. (Серія «Право»).

77. Паскевич Ю.В. Припинення договору найму (оренди). Наукові праці Національного авіаційного університету: зб. наук. пр. Київ: НАУ, 2013. № 3 (28). С. 92–97. (Серія «Юридичний вісник». «Повітряне і космічне право»).

78. Паскевич Ю.В. Розірвання договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. Наукові праці Національного авіаційного університету: зб. наук. пр. Київ : НАУ, 2014. № 2 (31). С. 90–94. (Серія «Юридичний вісник». «Повітряне і космічне право»).

79. Паскевич Ю.В. Строки в договоре найма (оренды). Международный научно-практический правовой журнал «Закон и жизнь» («Legea și viața»). Кишинёв, 2014. С. 81–85.

80. Певзнер А. Г. Понятие гражданского правоотношения и некоторые вопросы теории субъективных гражданских прав. Вопросы гражданского права. 1958. Вып. V. С. 22–34.

81. Певзнер А. Г. Понятие и виды субъективных гражданских прав. Вопросы гражданского права. 1960. Вып. X. С. 20–37.

82. Попов И. В. К вопросу об отказе от выполнения договора. Практика применения общих положений об обязательствах: сб. ст. / рук. авт. кол. и отв. ред. М. А. Рожкова. Москва: Статут, 2011. С. 318–330. (Анализ современного права).

83. Постанова Верховного Суду України від 10.10.2003 у справі № 5/364. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS03511.html (дата звернення: 09.11.2017).

84. Постанова Верховного суду України від 17.09.2002 р. у справі № 12/153. Офіційний веб-портал Верховної ради України: нормативно-правові акти. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v_153700-02 (дата звернення: 09.11.2017).

85. Постанова Верховного суду України від 12.06.2007 р. у справі № 24/272. Юридичний вісник України. 2008. № 28. URL: http://yurincom.com/ua/yuridichniy_visnyk_ukrainy/overview/?id=2760 (дата звернення: 10.11.17).

86. Постанова Верховного суду України від 21.02.2011 р. у справі № 3-10гс11. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14367310> (дата звернення: 10.11.17).

87. Постанова Верховного суду України від 20.02.2012 р. у справі № 6-93цс11. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22207353> (дата звернення: 10.11.17).

88. Постанова Верховного суду України від 27.02.2012 р. у справі №3-9гс12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22204849> (дата звернення: 10.11.17).

89. Постанова Верховного суду України від 20.03.2012 р. у справі № 40/117. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL:

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22547673> (дата звернення: 10.11.17).

90. Постанова Верховного Суду України від 08.05.2012 у справі № 5021/966/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24528552> (дата звернення: 10.11.17).

91. Постанова Верховного суду України від 19.08.2014 р. у справі № 5015/4879/12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40289311> (дата звернення: 10.11.17).

92. Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 23.04.2014 р. у справі № 6-4358св14. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38659210> (дата звернення: 10.11.17).

93. Постанова Вищого господарського суду України від 14.12.2005 р. у справі № 35/93-05. Судові рішення Вищого господарського суду. URL: http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_1139273.html (дата звернення: 10.11.17).

94. Постанова Вищого господарського суду України від 27.06.2006 р. у справі № 8/836. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24533> (дата звернення: 10.11.17).

95. Постанова Вищого господарського суду України від 05.07.2006 р. у справі № 4/480. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/39366> (дата звернення: 10.11.17).

96. Постанова Вищого господарського суду України від 02.10.2006 р. у справі № 5/7. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/163960> (дата звернення: 10.11.17).

97. Постанова Вищого господарського суду України від 28.02.2007 у справі № 7/197. Судові рішення Вищого господарського суду. URL: http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_1510154.html (дата звернення: 10.11.17).

98. Постанова Вищого господарського суду України від 01.03.2007 р. у справі № 44/318. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/538264> (дата звернення: 10.11.17).

99. Постанова Вищого господарського суду України від 19.04.2007 р. у справі № 123/8-06. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/619868> (дата звернення: 10.11.17).

100. Постанова Вищого господарського суду України від 17.12.2007 р. у справі № 36/205. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1237677> (дата звернення: 10.11.17).

101. Постанова Вищого господарського суду України від 22.01.2008 р. у справі № 20-11/209. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1333800> (дата звернення: 10.11.17).

102. Постанова Вищого господарського суду України від 20.02.2008 р. у справі № 4/163-пд 07. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1413865> (дата звернення: 10.11.17).

103. Постанова Вищого господарського суду України від 04.03.2008 р. у справі № 20/483д/07-9/605д/07. Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1451523> (дата звернення: 10.11.17).

104. Постанова Вищого господарського суду України від 02.04.2008 р. у справі № 8/576пн. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1691951> (дата звернення: 10.11.17).

105. Постанова Вищого господарського суду України від 02.04.2008 р. у справі № 3/161-07. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1530956> (дата звернення: 10.11.17).

106. Постанова Вищого господарського суду України від 03.04.2008 р. у справі № 35/206. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1554686> (дата звернення: 10.11.17).

107. Постанова Вищого господарського суду України від 17.06.2008 р. у справі № 17/214-3974. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1791248> (дата звернення: 10.11.17).

108. Постанова Вищого господарського суду України від 17.11.2008 р. у

справі № 8/19д/08. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2509585> (дата звернення: 10.11.17).

109. Постанова Вищого господарського суду України від 22.12.2008 р. у справі № 6/304/08. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2844711> (дата звернення: 10.11.17).

110. Постанова Вищого господарського суду України від 24.12.2008 р. у справі № 16/87-08-2562. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2790831> (дата звернення: 10.11.17).

111. Постанова Вищого господарського суду України від 18.02.2009 р. у справі № 5\113. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3255948> (дата звернення: 10.11.17).

112. Постанова Вищого господарського суду України від 25.03.2009 р. у справі № 37/364. URL: Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3332042> (дата звернення: 10.11.17).

113. Постанова Вищого господарського суду України від 20.04.2009 р. у справі № 29/600-07. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3668918> (дата звернення: 10.11.17).

114. Постанова Вищого господарського суду України від 27.05.2009 р. у справі № 6/102-77. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3754125> (дата звернення: 10.11.17).

115. Постанова Вищого господарського суду України від 28.07.2009 р. у справі № 37/197пд. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/4330127> (дата звернення: 10.11.17).

116. Постанова Вищого господарського суду України від 22.09.2009 р. у справі № 24/13пд. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/4887536> (дата звернення: 10.11.17).

117. Постанова Вищого господарського суду України від 07.10.2009 р. у справі № 16/183-07. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/5068629> (дата звернення: 10.11.17).

118. Постанова Вищого господарського суду України від 03.11.2009 р. у справі № 34/17-09-441. Судові рішення Вищого господарського суду України. URL: http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_2546833.html (дата звернення: 10.11.17).

119. Постанова Вищого господарського суду України від 22.11.2009 р. у справі № 39/51пд. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/6530496> (дата звернення: 10.11.17).

120. Постанова Вищого господарського суду України від 02.12.2009 р. у справі № 5/118-09. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7131523> (дата звернення: 10.11.17).

121. Постанова Вищого господарського суду України від 09.12.2009 року у справі № 05-6-6/507. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7414645> (дата звернення: 10.11.17).

122. Постанова Вищого господарського суду України від 30.12.2009 року у справі № 7/39. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/6530029> (дата звернення: 10.11.17).

123. Постанова Вищого господарського суду України від 20.01.2010 р. у справі № 34/254. Судові рішення Вищого господарського суду України. URL: http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_2657023.html (дата звернення: 10.11.17).

124. Постанова Вищого господарського суду України від 26.01.2010 у справі 7/159-09-3152. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8210336> (дата звернення: 10.11.17).

125. Постанова Вищого господарського суду України від 24.03.2010 р. у справі №2-31/1391.1-2009 (2-30/3402-2008). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8817356> (дата звернення: 10.11.17).

126. Постанова Вищого господарського суду України від 06.04.2010 р. у справі № 16/149-09-4042. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10792638> (дата звернення: 10.11.17).

127. Постанова Вищого господарського суду України від 31.04.2010 р. у

справі № 7/167-09. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9989506> (дата звернення: 10.11.17).

128. Постанова Вищого господарського суду України від 22.06.2010 р. у справі № 16/124 (5/102). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10224726> (дата звернення: 10.11.17).

129. Постанова Вищого господарського суду України від 29.06.2010 р. у справі № 10/130-09-3657. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/10590868> (дата звернення: 10.11.17).

130. Постанова Вищого господарського суду України від 08.07.2010 р. у справі № 21/108. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/10357578> (дата звернення: 10.11.17).

131. Постанова Вищого господарського суду України від 27.07.2010 р. у справі № 3/101. Судові рішення Вищого господарського суду України. URL: http://vgsu.arbitr.gov.ua/docs/28_2887760.html (дата звернення: 10.11.17).

132. Постанова Вищого господарського суду України від 12.10.2010 р. у справі № 40/505. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/11785323> (дата звернення: 10.11.17).

133. Постанова Вищого господарського суду України від 20.10.2010 р. у справі № 2-1/2241-2010. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/11966891> (дата звернення: 10.11.17).

134. Постанова Вищого господарського суду України від 11.01.2011 р. у справі № 13/100. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13649554> (дата звернення: 10.11.17).

135. Постанова Вищого господарського суду України від 15.02.2011 р. у справі № 29/250-10. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14345059> (дата звернення: 10.11.17).

136. Постанова Вищого господарського суду України від 01.03.2011 р. у справі № 5002-23/3532-2010. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14347270> (дата звернення: 10.11.17).

137. Постанова Вищого господарського суду України 23.03.2011 р. у справі № 5020-3/131. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14416376> (дата звернення: 10.11.17).

138. Постанова Вищого господарського суду України від 05.04.2011 р. у справі № 15/96. Судові рішення Вищого господарського суду України. URL: http://www.arbitr.gov.ua/docs/28_3213559.html (дата звернення: 10.11.17).

139. Постанова Вищого господарського суду України від 06.04.2011 р. у справі № 15-176-3468. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14757407> (дата звернення: 10.11.17).

140. Постанова Вищого господарського суду України від 19.04.2011 р. у справі № 18/046-10. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14974962> (дата звернення: 10.11.17).

141. Постанова Вищого господарського суду України від 19.04.2011 р. у справі № 4/151-10. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14974932> (дата звернення: 10.11.17).

142. Постанова Вищого господарського суду України від 20.07.2011 р. у справі № 40/7. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17143975> (дата звернення: 10.11.17).

143. Постанова Вищого господарського суду України від 27.07.2011 р. у справі № 5016/7/2011(16/1). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17320408> (дата звернення: 10.11.17).

144. Постанова Вищого господарського суду України від 02.08.2011 р. у справі № 37/582. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17323282> (дата звернення: 10.11.17).

145. Постанова Вищого господарського суду України від 02.08.2011 р. у справі № 5002-10/627-2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17616498> (дата звернення: 10.11.17).

146. Постанова Вищого господарського суду України від 10.08.2011 р. у справі № 5002-5/187-2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL:

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17688512> (дата звернення: 10.11.17).

147. Постанова Вищого господарського суду України від 12.10. 2011 р. у справі № 6/497/08. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/18669920> (дата звернення: 10.11.17).

148. Постанова Вищого господарського суду України від 03.11.2011 р. у справі № 7/5027/524/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19048018> (дата звернення: 10.11.17).

149. Постанова Вищого господарського суду України від 17.11.2011 р. у справі № 8/216-09 (18/219- 08). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19339062> (дата звернення: 10.11.17).

150. Постанова Вищого господарського суду України від 01.12.2011 р. у справі № 1/30/10. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19939427> (дата звернення: 10.11.17).

151. Постанова Вищого господарського суду України від 26.12.2011 р. у справі № 5005/2712/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21193515> (дата звернення: 10.11.17).

152. Постанова Вищого господарського суду України від 09.02.2012 у справі № 55/206. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21426038> (дата звернення: 10.11.17).

153. Постанова Вищого господарського суду України від 15.03.2012 р. у справі № 5021/1722/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21915701> (дата звернення: 10.11.17).

154. Постанова Вищого господарського суду України від 20.03.012 р. у справі № 40/117. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22547673> (дата звернення: 10.11.17).

155. Постанова Вищого господарського суду України від 22.03.2012 р. у справі № 30/131-09-2952. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14635738> (дата звернення: 10.11.17).

156. Постанова Вищого господарського суду України від 03.04.2012 р. у

справі № 7/251. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22472479> (дата звернення: 10.11.17).

157. Постанова Вищого господарського суду України від 04.04.2012 р. у справі № 30/5009/7347/11. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22472078> (дата звернення: 10.11.17).

158. Постанова Вищого господарського суду України від 23.04.2012 р. у справі № 5024/1268/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/23665258> (дата звернення: 10.11.17).

159. Постанова Вищого господарського суду України від 08.05.2012 р. у справі № 5021/966/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24528552> (дата звернення: 10.11.17).

160. Постанова Вищого господарського суду України від 14.05.2012 р. у справі № 48/234. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24053946> (дата звернення: 10.11.17).

161. Постанова Вищого господарського суду України від 21.06.2012 р. у справі № 5009/110/12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24907816> (дата звернення: 10.11.17).

162. Постанова Вищого господарського суду України від 24.07.2012 р. у справі № 9/172-10/12-11. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25409518> (дата звернення: 10.11.17).

163. Постанова Вищого господарського суду України від 15.08.2012 р. по справі № 5027/67/2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25650782> (дата звернення: 10.11.17).

164. Постанова Вищого господарського суду України від 26.09.2012 р. у справі № 28/17-2699-2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26211642> (дата звернення: 10.11.17).

165. Постанова Вищого господарського суду України від 03.10.2012 р. у справі № 5017/201/2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26310387> (дата звернення: 10.11.17).

166. Постанова Вищого господарського суду України від 09.10.2012 р. у справі № 9/5005/17014/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26459528> (дата звернення: 10.11.17).

167. Постанова Вищого господарського суду України від 17.10.2012 р. у справі № 5016/2602/2011(1/150). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26459614> (дата звернення: 10.11.17).

168. Постанова Вищого господарського суду України від 22.10.2012 р. у справі № 1/5014/979/2012 Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26542708> (дата звернення: 10.11.17).

169. Постанова Вищого господарського суду України від 12.11.2012 по справі № 30/5005/4771/2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27760862> (дата звернення: 10.11.17).

170. Постанова Вищого господарського суду України 06.02.2013 р. у справі № 2/5007/685/12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29253012> (дата звернення: 10.11.17).

171. Постанова Вищого господарського суду України 16.07.2013 року у справі № 5/093-12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32502198> (дата звернення: 10.11.17).

172. Постанова Вищого господарського суду України від 16.07.2013 р. у справі № 18/2687/12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32454356> (дата звернення: 10.11.17).

173. Постанова Вищого господарського суду України від 18.07.2013 року у справі № 5004/1128/12. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32541357> (дата звернення: 10.11.17).

174. Постанова Вищого господарського суду України від 22.07.2013 р. у справі № 5002-14/4177-2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32560090> (дата звернення: 10.11.17).

175. Постанова Вищого господарського суду України від 23.10.2013 р. у справі № 30/5005/4771/2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL:

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34336979> (дата звернення: 10.11.17).

176. Постанова Вищого господарського суду України від 27.11.2013 р. у справі № 921/307/13-г/4. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35548576> (дата звернення: 10.11.17).

177. Постанова Вищого господарського суду України від 21.01.2014 р. у справі № 910/5164/13. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36774893> (дата звернення: 10.11.17).

178. Постанова Вищого господарського суду України від 12.03.2014 р. у справі № 14/1585/13. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37628315> (дата звернення: 10.11.17).

179. Постанова Вищого господарського суду України від 26.03.2014 р. у справі № 926/792/13 URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38441904> (дата звернення: 10.11.17).

180. Постанова Вищого господарського суду України від 23.06.2014 р. у справі № 4/27/5022-287/2012(12/14/5022-223/2011). Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/39552790> (дата звернення: 10.11.17).

181. Постанова Вищого господарського суду України від 16.07.2014 р. у справі № 916/3344/13. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/39796059> (дата звернення: 10.11.17).

182. Постанова Вищого господарського суду України від 29.07.2014 р. у справі № 909/1093/13. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40001142> (дата звернення: 10.11.17).

183. Постанова Вищого господарського суду України від 03.12.2014 року у справі № 910/14349/14. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/41821652> (дата звернення: 10.11.17).

184. Постанова Вищого господарського суду України від 04.03.2015 року у справі № 904/4051/14. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/43049794> (дата звернення: 10.11.17).

рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34064402> (дата звернення: 10.11.17).

193. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 14 травня 2014 року у справі № 6-42цс14. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/38825240> (дата звернення: 10.09.17).

194. Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743 / відп. ред. Ю. С. Шемшученко. К., 1997. 547 с.

195. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом (у ред. Закону України № 4212-VI від 22.12.2011 р.). Відомості Верховної Ради України. 2012. № 32-33. Ст. 413.

196. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у ред. Закону України № 834-VIII від 26.11.2015 р.). Відомості Верховної Ради України. 2016. № 1. Ст. 9.

197. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12. Вісник Верховного суду України. 2013. № 4. С. 37. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13> (дата звернення: 10.11.17).

198. Про деякі питання практики застосування господарськими судами законодавства у справах, в яких заявлено вимоги про відшкодування збитків: оглядовий лист Вищого господарського суду України від 14.01.2014 р. № 01-06/20/2014. Вісник Верховного Суду України. 2014. № 2. С. 14. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0020600-14> (дата звернення: 10.11.17).

199. Про дострокове розірвання договору оренди: постанова Верховного суду України від 17.09.2002 р. у справі № 12/153 (02/194). URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v_153700-02 (дата звернення: 10.11.17).

200. Про затвердження договорів оренди: наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. № 1774. Офіційний вісник України. 2000. № 52. Ст. 2281.

201. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами

України: наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. Офіційний вісник України. 2012. № 17. Ст. 632.

202. Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди: наказ Фонду державного майна України від 07.08.1997 р. № 847. Офіційний вісник України. 1997. № 40. Ст. 428.

203. Про оренду державного та комунального майна: Закон України (у ред. Закону від 14.03.1995 р. № 98/95-ВР). Відомості Верховної Ради України. 1995. № 15. Ст. 99.

204. Про оренду землі: Закон України (у ред. Закону від 02.10.2003 р. № 1211-IV). Відомості Верховної Ради України. 2004. № 10. Ст. 102.

205. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності: Закон України від 08.07.2011 р. № 3687-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 18. Ст. 157.

206. Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності: Закон України від 21.10.2010 р. № 2624-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 11. Ст. 71.

207. Про технічне обслуговування і ремонт дорожніх транспортних засобів автомобільного транспорту: Положення затверджене наказом Міністерства транспорту України від 30.03.98 р. № 102. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0268-98> (дата звернення: 10.11.17).

208. Про поховання та похоронну справу: Закон України від 10.07.2003 р. № 1102-XIV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 7. Ст. 47.

209. Про судову практику у справах про спадкування: постанова Пленуму Верховного суду України від 30.05.2008 р. № 7 URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08/print1389893382010138> (дата звернення: 10.11.17).

210. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових

договорів за цивільним законодавством України: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ: [б.в.], 2003 . 19 с.

211. Прудникова А. Е. Лизинг как особый вид аренды: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Краснодар, 2003. 27 с.

212. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий Дім «Кампус Коттон клуб» щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів) від 9 липня 2002 р. № 15-рп/2002. Офіційний вісник України. 2002. № 28. С. 93. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-02> (дата звернення: 10.11.17).

213. Рожкова М. А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения. URL: http://rozhkova.com/books_text/UFISOGLASH.pdf (дата звернення: 10.11.17).

214. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2001. 496 с.

215. Романюк Я. М., Майстренко Л. О. Реституція, віндикація, кондикція, відшкодування шкоди: окремі аспекти співвідношення та розмежування. Вісник Верховного Суду України. 2014. № 10. С. 22–31. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/vvsu_2014_10_7.pdf (дата звернення: 10.11.17).

216. Садилов О. Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. Постатейный. М. : КОНТРАКТ ИНФРА, 2006.

217. Свердлов Г. Судебное и внесудебное расторжение договора. Еженедельник советской юстиции. М.: Юрид. изд-во НКЮ РСФСР, 1927. № 40. С. 1241–1245.

218. Січко Д. С. Правова природа лізингу в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Одеський національний ун-т ім. І. І. Мечникова. Одеса, 2006. 198 с.

219. Скловский К. И. О соотношении договора и обязательства. Вестник гражданского права. 2013. №4. С. 4–18.

220. Скоропис О. М. Цивільно-правове регулювання ліквідації юридичних осіб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. Київ, 2010. 21 с.

221. Смирнов В. Т., Собчак А. А. Общее учение о деликтных обязательствах в советском гражданском праве: учеб. пособ. Л.: Изд-во ЛГУ, 1983. 152 с.

222. Советское гражданское право: учебник в 2 т. / Т. И. Илларионова и др.; под ред. О. А. Красавчикова. 3-е изд., испр. и доп. Москва : Высш. шк., 1985. Т. 1. 544 с.

223. Советское гражданское право: учебник в 2 т. / Т. И. Илларионова и др.; под ред. О. А. Красавчикова. 3-е изд., испр. и доп. Москва: Высш. шк., 1985. Т. 2. 456 с.

224. Советское гражданское право : учебник / Н. А. Безрук и др.; отв. ред. В. А. Рясенцев. Москва : Юрид. лит., 1986. Ч. 1. 560 с.

225. Советское гражданское право: учебник / А. М. Белякова, и др. Москва: Юрид. лит., 1979. Т. 1. 552 с.

226. Советское гражданское право: учебник / К. К. Лебедев, и др. Ленинград: Изд-во Ленингр. ун-та, 1982. Ч. 1. 414 с.

227. Соменков С. А. Прекращение и расторжение договоров: общее и особенное. Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2. С. 3–16.

228. Соменков С. А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика. Москва, 2005. С. 90.

229. Сборник документов по социально-экономической истории Византии / пер. Е. Э. Липшиц. Москва : Изд-во АН СССР, 1951. 319 с.

230. Скоропис О. М. Цивільно-правове регулювання ліквідації юридичних осіб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. Київ, 2010. 21 с.

231. Спасибо-Фатеева І. В. Відчуження права оренди. Вісник Академії правових наук України. 2010. № 4 (63). С. 118–127.

232. Стребкова О. С. Изменение и расторжение договора в отношениях между коммерческими организациями: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Белгород, 2006. 183 с.

233. Труфанова Ю. Відмова від договору найму (оренди). Вісник Національної академії прокуратури України. 2015. № 1. С. 48–53.

234. Труфанова Ю. В. Окремі питання розірвання договору оренди (найму) майна. Актуальні проблеми правознавства: зб. наук. праць юрид. фак-ту ТНЕУ. Тернопіль, 2017. Вип. 2 (10). С.83–85.

235. Труфанова Ю. В. Особливості правових наслідків поліпшення речі наймачем. Актуальні проблеми правознавства: зб. наук. праць юрид. фак-ту ТНЕУ. 2016. Вип 1. С. 155–157.

236. Труфанова Ю. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 8. С. 13–16.

237. Труфанова Ю. Проблемні аспекти припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 10. С. 6–9.

238. Узагальнення практики розгляду цивільних справ про виключення майна з-під арешту у 2011-2012 р. Судова колегія у цивільних справах апеляційного суду Харківської області. URL: http://hra.court.gov.ua/sud2090/inf_court/generalization/civil6/ (дата звернення: 10.11.17).

239. Украинская ССР. Законы. Гражданский кодекс УССР. Х., 1923. 132 с.

240. Ухвала Верховного суду України від 15.12.2010 р. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13336637> (дата звернення: 10.11.17).

241. Ухвала Верховного суду України від 18.08.2010 року у справі № 6-26011св09. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12566125> (дата звернення: 10.11.17).

242. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 03.10.2012 р. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26478739> (дата звернення: 10.11.17).

243. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 05.02.2014 р. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37097402> (дата звернення: 10.11.17).

244. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.04.2014 р. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38359056> (дата звернення: 10.11.17).

245. Ушивцева Д. А. Обязательства вследствие неосновательного обогащения. Вопросы теории и практики: монографія. 2-е изд., перераб. и доп. Москва, 2008. 333 с.

246. Хачатуров Р. Л. Источники права. Тольятти: Акцент, 1996. Вып. 1. 512 с.

247. Цивільне право України: в 2-х т. / за ред. Є. О. Харитонова. Харків: ТОВ «Одіссей», 2008. Т. 2: підручник. 872 с.

248. Цивільне право України: підручник у 2. т. / В. І. Борисова та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. Київ: Юрінком Інтер, 2004. Т. 2. 552 с.

249. Цивільне право України: підручник у 2 т. / В. І. Борисова, та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. Харків: Право. 2011. Т. 2. 816 с.

250. Цивільне право: підручник у 2 ч. / за заг. ред. В. А. Кройтора, Є. О. Мічуріна. Харків: Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2013. Ч. 2. 814 с.

251. Цивільне право України: навч. посіб. / Ю. В. Білоусов, та ін.; за ред. Р. О. Стефанчука. Київ: Правова єдність, 2009. 536 с.

252. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери та ін. 3-тє вид., перероб. і доп. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.

253. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (зі змін. і доп.). Офіційний

вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.

254. Цивільний кодекс України: наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ФОП Лисяк Л. С., 2012. Т. 7: Загальні положення про зобов'язання та договір. 736 с. (Серія «Коментарі та аналітика»).

255. Цивільний кодекс України: наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ФОП Лисяк Л. С., 2013. Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування. 670 с. (Серія «Коментарі та аналітика»).

256. Цивільний кодекс України: наук.-практ. коментар. у 2 ч. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. Київ: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. Ч. 2. 896 с.

257. Цивільний кодекс УРСР від 18.07.1963 р. № 1540-VI. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1540-06/print1389893382010138> (дата звернення: 10.11.17).

258. Червоный Ю. С. Обязательства из причинения вреда в советском гражданском праве: учеб.-метод. пособ. для студ. юрид. фак-тов. Одесса, 1961. 51 с.

259. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). Москва: Издательство Юрайт, 2016. 532 с.

260. Шлюндт Н. Ю. Изменение и расторжение договора аренды: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Краснодар, 2005. 248 с.

261. Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів: лист Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 р. № 7/7-401. URL: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/FIN6148.html (дата звернення: 10.11.17).

262. Щодо нотаріального посвідчення договорів оренди цілісних майнових комплексів: лист Міністерства юстиції України від 02.06.2009 р. № 5415-0-33-

09-19. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v5415323-09> (дата звернення: 10.11.17).

263. Юркевич Ю. М. Припинення юридичних осіб з правонаступництвом: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2009. – 19 с.

264. Яковлів А. Український кодекс 1743 року «Права, по котрымъ судится малоросійській народъ». Його історія, джерела та систематичний виклад змісту. Мюнхен: Кооперативне видавництво «Заграва», 1949. 211с.

265. Якушев П. А. Юридические акты и поступки как основания правоотношений: учеб. пособ. Владимир: ВГПУ, 2003. 84 с.

266. Ярема А. Г. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: в 4-х т./ А. Г. Ярема та ін.; Акад. суддів України. Київ: «А.С.К.»; Севастополь: Ін-т юрид. дослідж., 2004. Т. 2 : Право інтелектуальної власності. Зобов'язальне право. 863 с.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1. Паскевич Ю.В. Правова природа договору найму (оренди). Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2013. Вип. 1 (22), ч. 1. С. 197–200. (Серія «Право»).
2. Паскевич Ю.В. Припинення договору найму (оренди). Наукові праці Національного авіаційного університету: зб. наук. пр. Київ: НАУ, 2013. № 3 (28). С. 92–97. (Серія «Юридичний вісник». «Повітряне і космічне право»).
3. Паскевич Ю.В. Строки в договоре найма (оренды). Международный научно-практический правовой журнал «Закон и жизнь» («Legea și viața»). Кишинёв, 2014. С. 81–85.
4. Паскевич Ю. В. Розірвання договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. Наукові праці Національного авіаційного університету: зб. наук. пр. Київ : НАУ, 2014. № 2 (31). С. 90–94. (Серія «Юридичний вісник». «Повітряне і космічне право»).
5. Труфанова Ю. Відмова від договору найму (оренди). Вісник Національної академії прокуратури України. 2015. № 1. С. 48–53.
6. Труфанова Ю. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 8. С. 13–16.
7. Труфанова Ю. Проблемні аспекти припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Підприємництво, господарство і право. 2015. № 10. С. 6–9.
8. Труфанова Ю. В. Особливості правових наслідків поліпшення речі наймачем. Актуальні проблеми правознавства: зб. наук. праць юрид. фак-ту ТНЕУ. 2016. Вип 1. С. 155–157.

9. Труфанова Ю. В. Окремі питання розірвання договору оренди (найму) майна. Актуальні проблеми правознавства: зб. наук. праць юрид. фак-ту ТНЕУ. Тернопіль, 2017. Вип. 2 (10). С.83–85.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

10. Труфанова Ю.В. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи. Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності: матеріали міжнар.наук.-практ. конф., м. Харків, 20 – 21 березня 2015 року. Харків : ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2015. С.77-80.

11. Труфанова Ю.В. Припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю фізичної особи наймача. Реформування законодавства України в умовах інтеграції до Європейського союзу» : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (з міжнародною участю), м. Тернопіль, 27 березня 2015 р. Тернопіль : Вектор, 2015. С.138-142.

12. Труфанова Ю.В. Застосування загальних правил про розірвання договору до механізму припинення договору найму (оренди). Сучасні тенденції в юридичній науці України : Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, м. Хмельницький, 24-25 квітня 2015 року. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2015. С.75-78.

13. Труфанова Ю.В. Припинення договору найму на різних етапах історичного розвитку Української держави. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Тернопіль, 8 - 9 квітня 2016 року. Тернопіль: Вектор, 2016. С. 303- 305.

14. Труфанова Ю.В. Підстави припинення договору найму(оренди): окремі питання системного підходу. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Тернопіль, 21 -22 квітня 2017 року. Тернопіль : ТНЕУ, 2017. С. 159-162.

Відомості про апробацію результатів дисертації

Основні положення та результати дисертації обговорювались та отримали схвалення на засіданні відділу проблем приватного та договірного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

Результати дисертаційного дослідження апробовано у доповідях на міжнародних та регіональних наукових конференціях, зокрема, таких, як:

1. Вітчизняна юридична наука в умовах сучасності : Міжнародна науково-практична конференція, 20 – 21 березня 2015 року, м. Харків; форма участі – заочна;

2. Реформування законодавства України в умовах інтеграції до Європейського союзу : Всеукраїнська науково-практична конференція (з міжнародною участю), м. Тернопіль, 27 березня 2015 року; форма участі – очна з доповіддю.

3. Сучасні тенденції в юридичній науці України : Міжнародна науково-практична конференція, м. Хмельницький, 24 – 25 квітня 2015 року; форма участі – заочна.

4. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід : Міжнародна науково-практична конференція, м. Тернопіль, 8 - 9 квітня 2016 року; форма участі – очна з доповіддю.

5. Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід : Міжнародна науково-практична конференція, м. Тернопіль, 21 – 22 квітня 2017 року; форма участі – очна з доповіддю.



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ

46001, м. Тернопіль, вул. Кн. Острозького, 14а

тел. 52-41-34



Голові спеціалізованої вченої ради
К 58.082.04 Тернопільського національного
економічного університету
д.ю.н., доц. Гречанюк С.К.

ДОВІДКА

**про використання результатів дисертаційної роботи Труфанової Ю.В.
«Припинення договору найму (оренди)», виконаної за спеціальністю 12.00.03 –
цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право**

Цією довідкою Господарський суд Тернопільської області підтверджує, що матеріали дисертаційного дослідження Труфанової Ю.В. «Припинення договору найму (оренди)» обговорені на нараді суддів.

Запропоновані в дисертаційній роботі Труфанової Ю.В. положення щодо вдосконалення процесу захисту прав та інтересів сторін при розірванні договору найму (оренди) використовуються у роботі Господарського суду Тернопільської області. Отримані результати наукового дослідження суддями визнані ефективними, такими, що мають практичну цінність, а також будуть враховані при вдосконаленні судової практики.

Довідка надана для представлення в спеціалізовану раду К 58.082.04 з захисту дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право Тернопільському національному економічному університеті.

Голова господарського суду
Тернопільської області



[Signature]
С.Г. Стопник



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**

вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46020; тел./факс +380 (352) 475051;
www.tneu.edu.ua; rektor@tneu.edu.ua; код ЄДРПОУ 33680120

№ 126-10/2096

« 19 » 10 2017 р.

На № _____

Голові спеціалізованої вченої ради
К 58.082.04 Тернопільського національного
економічного університету
д.ю.н., доц. Гречанюк С.К.

ДОВІДКА

**про впровадження результатів дисертаційної роботи Труфанової Ю.В.
«Припинення договору найму (оренди)», виконаної за спеціальністю
12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне
приватне право**

Положення та результати дисертаційної роботи, виконаної Труфановою Юлією Владиславівною, використовуються у навчальному процесі юридичного факультету Тернопільського національного економічного університету при викладанні наступних дисциплін: «Цивільне право», «Господарське право», «Актуальні питання договірної права», а також інших дисциплін, які стосуються питань договору найму (оренди).

Матеріали дисертаційного дослідження включені до лекційних занять, використовуються при проведенні практичних занять, виконанні індивідуальних робіт, а також при написанні курсових та дипломних робіт.

Основні наукові результати дисертаційного дослідження опубліковані в наукових статтях, апробовані на наукових конференціях.

Висновки та пропозиції, запропоновані Труфановою Ю.В. в дисертаційному дослідженні, є комплексними та мають як теоретичну, так й практичну цінність.

Довідка видана для представлення в спеціалізовану раду К 58.082.04 Тернопільського національного економічного університету на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Перший проректор



М.І. Шинкарик



УКРАЇНА
ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
ПО ТЕРНОПІЛЬСЬКІЙ ОБЛАСТІ

вул. Танцюрова, 11, м. Тернопіль, 46008
 email: root_61@spfu.gov.ua

тел./факс 52 73 77, 52 66 84
 код ЄДРПОУ 14037372

18/10/2017 № 16-008-03762

На № _____

Голові спеціалізованої вченої ради
 К 58.082.04 Тернопільського національного
 економічного університету
 д.ю.н., доц. Гречанюк С.К.

ДОВІДКА

**про впровадження результатів дисертаційної роботи Труфанової Ю.В.
 «Припинення договору найму (оренди)», виконаної за спеціальністю
 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне
 приватне право**

Цією довідкою підтверджуємо, що положення та результати дисертаційної роботи, виконаної Труфановою Юлією Владиславівною за темою «Припинення договору найму (оренди)», використовуються у практичній діяльності Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області.

Висновки та пропозиції, сформульовані Труфановою Ю. В. в дисертаційному дослідженні, мають практичну цінність, що дозволяє їх ефективно застосовувати у практичній діяльності Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області.

Довідка видана для представлення в спеціалізовану раду К 58.082.04 Тернопільського національного економічного університету на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Начальник відділення



Р.А. Белошицький