

**12.00.03- цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право**

**УДК 347.453.1**

**Труфанова Юлія Владиславівна  
викладач кафедри  
цивільного права і процесу  
юридичного факультету  
Тернопільського національного  
економічного університету**

**Труфанова Юлия Владиславовна  
преподаватель кафедры  
гражданского права и процесса  
Тернопольского национального  
Экономического университета**

**Trufanova Yulia  
lecturer in civil law and procedure  
of Law Faculty of Ternopil  
National Economic University**

### **ОКРЕМІ ПИТАННЯ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ (НАЙМУ) МАЙНА**

*У статті досліджуються особливості розірвання договору при істотному порушенні умов договору. Окрема увага приділяється врегулюванню даного питання в судовій практиці.*

*В статье исследуются особенности расторжения договора при существенном нарушении условий договора. Отдельное внимание уделяется урегулированию данного вопроса в судебной практике.*

*The author investigates special peculiarities of agreement(contract) breach in case of material agreement terms violation. Special attention is paid to the above mentioned point in judicial practice.*

**Ключові слова:** істотне порушення умов договору, страхування орендованого майна, усунення вчинених порушень.

**Ключевые слова:** существенное нарушение условий договора, страхование арендованного имущества, устранение совершенных нарушений.

**Keywords:** substantial violation of conditions of the agreement, leased property insurance, removal of perfect violations.

Істотне порушення стороною умов договору є однією із загальних підстав для розірвання договору.

Розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України відрізняється від відмови від договору, яка здійснюється у позасудовому порядку, а суб'єктом оцінки відповідності фактичних обставин договірних відносин підставі відмови від договору, встановленій законом або договором, є сторона, яка здійснює відмову. Варто відзначити, що сторони можуть передбачити у договорі положення, згідно яких розірвання договору можливе і за «неістотних» його порушень..

Т. Єр'омкіна на основі аналізу російської судової практики приходять до висновку, що загальним підходом до вирішення даного питання є відмова у задоволенні позову про розірвання договору у випадку, якщо на момент розірвання договору порушення, на які посилається позивач, усунути[2, 109].

Вітчизняна судова практика у даному питанні відрізняється від російської. Верховний Суд України у постанові по справі № 12/153 від 17.09.2002 відзначив наступне:

«Однією із істотних умов договору оренди (п. 5.12) є страхування орендарем взятого ним в оренду майна в місячний термін з моменту підписання договору».

Господарським судом встановлено, що ГО "Закон і правопорядок" у місячний термін договір страхування орендованого майна не уклало. Лише після звернення позивача з даним позовом до суду 30.08.2001 року відповідач застрахував майно, тому суди першої і апеляційної інстанцій правильно прийшли до висновку, що ГО "Закон і правопорядок" відповідно до ст. 10 Закону не виконало свої зобов'язання по страхуванню взятого ним в оренду комунального майна.

Отже, висновок Вищого господарського суду 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»[3].

Принцип висловлений у даній постанові – усунення вчинених порушень, не позбавляє другу сторону права вимагати розірвання договору, застосовується судами і зараз. Так, ВГСУ притримується даної позиції у своїй постанові по справі № 29/250-10 від 15.02.2011, 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»[4].

Таким чином, подальше усунення вчиненого порушення не повинно впливати на можливість розірвати договір другою стороною у судовому порядку. Проте, певну однозначність у застосуванні даної позиції можна простежити лише при розгляді справ, на які поширюється ЗУ «Про оренду державного та комунального майна».

Враховуючи загальний характер положень ч. 2 ст. 651 ЦК України, цілком послідовно, що у даній нормі не наведений перелік порушень, які можна 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 вказує критерій для визнання порушення договору істотним – в результаті завданої ним шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Сторони можуть прямо передбачити у договорі, які порушення можуть бути підставою для звернення до суду з вимогою про розірвання договору. Проте, навіть 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 не має, але постраждала сторона вважає, що воно відповідає критерію істотності, викладеному у ч. 2 ст. 651 ЦК України, то перешкод для пред'явлення позову немає. Якщо ж і суд дійде до висновку про відповідність вчиненого відповідачем порушення передбачених ЦК України критеріям істотності, то позов буде задоволено.

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 дана підстава розірвання договору відрізняється від передбаченої у п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України, де мова йде про «створення загрози» пошкодження речі.

Якщо мова йде про оренду державного або комунального майна, то слід враховувати і положення ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Відповідно до даної норми: «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».

Дана норма хоча і схожа за своїм формулюванням на норму ч. 3 ст. 651 ЦК України, проте не містить умови про істотність вчиненого порушення. Така конструкція дозволила прийти ВГСУ у постанові від 15 лютого 2011 року по справі № 29/250-10 до наступного висновку:

«На спірні правовідносини поширюється дія закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Статтею 26 цього 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.

Виходячи зі змісту даної норми, підставою для розірвання договору може бути належним чином доведене невиконання орендарем хоча б одного з його зобов'язань, передбачених законом або договором оренди».

Вищевказане слід враховувати усім орендарям державного та комунального майна.

Порівняльний аналіз положень ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та ч. 3 ст. 651 ЦК України дозволяє стверджувати, що ЦК України у даному випадку ставить до розірвання договору більш жорсткі вимоги ніж вищевказаний Закон.

Актуальним питанням залишається кваліфікація 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 вказаного питання.

Порушення істотної умови договору повинне розцінюватися як істотне порушення договору.

Відповідно до усталеної судової практики неналежне виконання обов'язку застрахувати державне або комунальне майно має наслідком виникнення права орендодавця вимагати розірвання договору. Так, у постанові від 22 червня 2010 року по справі № 16/124 (5/102) ВГСУ приходиться 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»[.

Проте, невиконання орендарем обов'язку щодо страхування об'єкта оренди не обов'язково є безумовною підставою для розірвання договору, адже велике значення має деталізація умов та порядку страхування в тексті договору оренди. Так, з постанови ВГСУ від 19 квітня 2011 року по справі № 4/151-10 стає відомо, що: 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 ВГСУ по даній справі відзначив наступне:

«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 такими 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»[5].

Аналіз вищенаведеного фрагменту дозволяє прийти до висновку, що ВГСУ, визнаючи істотною умовою договору оренди комунального майна, не вважає факт порушення договірної обов'язку щодо страхування орендованого майна достатньою підставою для розірвання договору. В основному ця позиція зумовлюється обставинами даної справи, оскільки сторони не визначили строку виконання обов'язку щодо страхування орендованого майна, а даних про висунення вимог у порядку ст. 530 ЦК України постанова не містить, тому встановити чи є даний договірний обов'язок порушеним неможливо. Проте, у постанові міститься правовий висновок, згідно якого, 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». Загрозу для об'єкта оренди необхідно довести для застосування п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України, а завдану шкоду 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 спеціальні норми ч. 3 ст. 26 ЗУ «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 умовою для виникнення права вимагати розірвання договору

створення загрози об'єкту оренди чи завдання шкоди другій стороні. Виникнення права вимагати розірвання договору ч. 3 ст. 26 згаданого Закону пов'язує із порушенням зобов'язань стороною договору, про що і йшла мова у справі. Тому позиція ВГСУ стосовно необхідності доводити у вказаній справі завдання шкоди орендодавцю чи створення загрози об'єкту оренди, видається доволі спірною. Якщо б орендодавець належним чином довів порушення зобов'язання щодо страхування орендованого майна, то на підставі ч. 3 ст. 26 та ст. 10 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» даний позов мав би бути задоволений.

Підсумовуючи вищенаведене, можна виділити наступні 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 за ч. 2 ст. 651 ЦК України, навіть якщо у результаті імовірного порушення буде завдана непоправна шкода (наприклад, знищення предмету найму). Дана норма дає право на розірвання договору лише після здійснення його порушення;

2) завдання шкоди у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди та причинний зв'язок між завданою шкодою та допущеним порушенням;

3) розмір завданої порушенням договору шкоди повинен позбавляти потерпілу сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

4) розірвання договору у зв'язку з його істотним порушенням на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України можливе лише у судовому порядку.

### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 [Текст] / Т.А. Еремкина. – М., 2008. – 169 с. (С. 109)

3. Постанова ВСУ у справі № 12/153 від 17.09.2002.– Режим доступу:  
Інформаційно-правова система: «Ліга:Закон».
4. Постанова ВГСУ у справі № 29/250-10 від 15.02.2011 .  
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14345059>
5. Постанова ВГСУ по справі № 16/124 (5/102) від 22.06.2010  
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10224726>