

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

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВИХ НАСЛІДКІВ ПОЛІПШЕННЯ РЕЧІ НАЙМАЧЕМ

Досліджено особливості правових наслідків поліпшення речі наймачем. Окрема увага приділяється врегулюванню цього питання в судовій практиці.

Ключові слова: найм, поліпшення речі наймачем, відшкодування витрат, судова експертиза.

Труфанова Ю. В.

Особенности правовых последствий улучшения вещи нанимателем

Исследуются особенности правовых последствий улучшения вещи нанимателем. Отдельное внимание уделяется урегулированию данного вопроса в судебной практике.

Ключевые слова: наем, улучшение вещи нанимателем, возмещение расходов, судебная экспертиза.

Trufanova Y.

Particular qualities of legal consequences of improving property by renter

The article deals with the peculiarities of the legal consequences of improvement of property by renter and the jurisprudence of the above issues. Special attention is paid to resolving this issue in court.

Keywords: rent, property improvement by renter, compensation expenses, forensic examination.

У процесі виконанні договору найму у сторін виникають певні права та обов'язки, пов'язані із майном, що передається у найм, зокрема обов'язок щодо відновлення даного майна.

Актуальність теми обумовлена особливостями становлення судової практики з розгляду спорів, пов'язаних з наймом (орендою) протягом останніх років, що не могло бути враховано попередніми дослідниками.

Зв'язок роботи з науковими темами. Проблематика прав та обов'язків сторін за договором оренди (найму), питання припинення договору найму (оренди) досліджувалася ученими-юристами М. І. Брагінським, В. В. Вітрянським, І. Б. Новіцьким, Л. О. Лунц, Ф. І. Гавзе, О. А. Красавчиковим, О. В. Дзера, Н. Ю. Шлюндт, Ю. О. Серебряковою та ін.

Мета статті – дослідження проблематики особливостей теоретичних та практичних аспектів щодо відновлення орендованого майна.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають при укладанні, виконанні та припиненні договору оренди.

Предмет дослідження – правове регулювання договірних відносин оренди та матеріали судової практики.

Необхідність написання статті зумовлена особливостями практичних аспектів відновлення орендованого майна протягом останніх років, що не могло бути враховано попередніми дослідниками.

Дослідженню підлягають положення ЦК України щодо правових наслідків здійснення поліпшень речі наймачем. Цьому питанню на практиці приділяється недостатньо уваги. Правові наслідки поліпшення речі наймачем регулюються ст. 778 ЦК України. Поліпшення речі повинні здійснюватися лише за погодженням з наймодавцем. У такому випадку наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Вимоги до форми погодження на здійснення поліпшень речі можуть встановлюватись у договорі або законодавстві. Наприклад, поліпшення державного майна здійснюється за погодженням з Фондом державного майна у формі листа, а сама процедура отримання погодження урегульована наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 1523.

Чинним законодавством не регламентовано порядок вибору наймача між відшкодуванням витрат на здійснення поліпшень та зарахуванням їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Вважаємо, що цей вибір здійснюється на розсуд наймача та 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 у

порядку ст. 601 ЦК України [1, 2]. 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 вищеперерахованих вимогах є те, що на момент заліку існує заборгованість за певними зобов'язаннями. Таким чином, вимога щодо зарахування вартості невідокремлюваних поліпшень у рахунок плати за користування річчю могла б зараховуватися при розрахунках за наявною 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, яку наймодавець зобов'язаний буде заплатити у майбутньому. 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 в 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 ці поліпшення собі.

Особливий інтерес становлять випадки поліпшення майна, внаслідок яких утворюється нова річ. У такому разі, наймач стає співвласником новоствореної речі. 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. У договорах найму (оренди) доволі рідко встановлюють умови, які регулюють правовідносини між сторонами у таких випадках, що сприяє актуальності дослідження умов виникнення в 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 майна понести саме наймач. Недотримання будь-якої із зазначених чотирьох умов виключає виникнення спільної часткової власності.

Перша ознака означає, що на момент здійснення поліпшення річ, щодо якої таке поліпшення і здійснюється, 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 ВГСУ, 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. У наведеному прикладі наймачем було здійснено відразу кілька порушень, які унеможливили набуття права спільної часткової власності на підставі ч. 4 ст. 778 ЦК України, одним з яких і було здійснення поліпшень (добудови) щодо речей (земельної ділянки), які згідно з договором йому не передавалися, а іншим – здійснення таких поліпшень без належного погодження з наймодавцем – наймач брав дозвіл на реконструкцію орендованого приміщення, а не на нове будівництво.

Питання форми погодження на здійснення поліпшення речі досліджувалося вище. Додатково слід зазначити, що звернення наймача щодо надання дозволу має стосуватися саме поліпшення речі. Наприклад, 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, оскільки 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 наймач стане її співвласником, якщо інше прямо не зазначено у договорі або законі.

Складним є питання відмежування створення нової речі у процесі поліпшення речі від суміжних категорій: збільшення її вартості, підвищення корисних показників тощо. Так, ВГСУ у постанові від 07.10.2009 по справі № 16/183-07 зазначив, 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. У постанові від 27.11.20213 по справі № 921/307/13-г/4 ВГСУ відзначає, 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 просто 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 корисливих властивостей, а при поліпшенні – зміна майна. Відмежувати поліпшення майна від інших суміжних категорій можна лише у результаті судової

експертизи, яка має великий вплив на вирішення справи. У постанові ВГСУ від 06.04.2011 по 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.

Висновки. Таким чином, однозначного висновку щодо можливості чи неможливості створення нової речі у результаті реконструкції у судовій практиці немає. Питання створення якісно нової речі потребує обов'язкового залучення експерта. Оскільки поняття «ремонт» та «поліпшення» не є взаємозамінними, то при розрахунку частки наймача в результаті створення нової речі під час поліпшення предмета найму слід враховувати вартість саме здійснених поліпшень, які і привели до створення нової речі, без врахування вартості здійснених ремонтних робіт та поліпшень, які не привели до створення нової речі. Відмежування цих витрат також належить здійснити під час судової експертизи.

Література

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар [Текст] : пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій Міністерства юстиції, науковців, фахівців: правникам, нотарям, адвокатам, суддям, викладачам, студентам. – Х. : Страйд, 2009. – (Серія «Коментарі та аналітика»). – Т. 8 : Договори про передачу майна у власність та користування / [Л. М. Баранова та ін.] ; за ред. проф. І. В. Снасибо-Фатєєвої. – 2013. – 670 с. (С. 432).