

РОЗДІЛ 2

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО; ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 342.12

ВІДМОВА ВІД ДОГОВОРУ НАЙМУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ ЯК СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ НАЙМАЧА

DISCLAIMER OF AGREEMENT AND ITS TERMINATION HIRING AS A WAY PROTECTION EMPLOYERS

Калаур І.Р.,

кандидат юридичних наук,

*доцент кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету
Тернопільського національного економічного університету*

Стаття присвячена дослідженню особливостей захисту прав наймача в разі невиконання наймодавцем обов'язку щодо передання йому майна в користування, неповідомлення наймача про права третіх осіб на майно, порушення наймодавцем зобов'язання щодо якості речі й невиконання ним капітального ремонту. Основна увага приділена застосуванню такого способу захисту, як припинення правовідношення шляхом відмови від договору найму та його розірвання.

Ключові слова: одностороння відмова від договору найму, розірвання договору найму, капітальний ремонт речі, «дефект» у користуванні річчю, гарантія якості речі, переданої в найм.

Стаття посвячена исследованию особенностей защиты прав арендатора в случае невыполнения арендодателем обязанности по передаче ему имущества в пользование, несообщения арендатора о правах третьих лиц на имущество, нарушения арендодателем обязательства по качеству вещи и невыполнения им капитального ремонта. Основное внимание уделено применению такого способа защиты, как прекращение правоотношения путем отказа от договора аренды и его расторжение.

Ключевые слова: односторонний отказ от договора найма, расторжение договора найма, капитальный ремонт вещи, «дефект» в пользовании вещью, гарантия качества вещи, переданной в аренду.

The work is devoted to investigation of renter's rights protection peculiarities in such cases as landlord's obligation failure to discharge disposal of property, non-disclosure of a renter about third party's rights to rent the property, liability breaking as for property items quality and failure in their basic repairing. The author emphasizes the protection ways like repudiation or termination of a rent contract.

Key words: unilateral rejection of the contract of employment, termination of the contract of employment, overhaul the way, "defect" to use the thing, quality assurance of things transferred in rent.

Актуальність теми. Сутність і ознаки договору найму (оренди) зумовлюють не тільки зміст прав і обов'язків його сторін, а й способи захисту їхніх прав та інтересів. Варто зауважити, що сучасне цивільне законодавство збагатило арсенал засобів захисту прав учасників відносин найму (оренди). Однак сучасна правозастосовна практика вимагає глибокого науково-теоретичного аналізу механізмів застосування юрисдикційних і неюрисдикційних способів захисту їхніх прав.

Окремі питання захисту прав сторін договору найму (оренди) з'ясувалися в наукових роботах Ю.О. Серебрякової, А.Г. Брунь, Я.В. Гуляк, І.В. Крата, К.І. Скловського, Н.Ю. Шлюнд та інших.

Мета статті – з'ясувати особливості правового порядку здійснення наймачем права на відмову від договору найму і його розірвання з метою захисту його прав та інтересів.

Виклад основного матеріалу. Основним обов'язком наймодавця в договорі найму (оренди) є

обов'язок передати наймачеві майно в користування негайно або у строк, установлений договором найму (ст. 765 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України). У разі невиконання ним цього обов'язку наймач для захисту своїх прав та інтересу може використати за власним вибором одну із двох альтернативних вимог, а саме: він має право вимагати від наймодавця примусового виконання обов'язку в натурі, вимагати від наймодавця передання речі або припинення правовідношення шляхом відмови від договору. Водночас із указаними вимогами наймач з метою захисту свого майнового інтересу наділений правом вимагати відшкодування збитків, зумовлених затримкою передання йому майна чи відмовою від договору найму (оренди) (ст. 766 ЦК України). До збитків можуть бути зараховані додаткові витрати, які наймач змушений зазнавати у зв'язку з наймом подібного майна в іншій особі, а також витрати (упущену вигоду) через неотримання предмета оренди в узгоджений строк тощо [1, с. 353].

Щодо примусу боржника виконати свій обов'язок у натурі, то в його застосуванні є обмеження – предмет договору повинен зберігатися в натурі. Указаний примус може мати різні форми залежно від того, про який договір і про яке зобов'язання йдеться. Це може бути вимога потерпілої сторони про заміну речі, якщо це можливо, безоплатне усунення недоліків речі. Примусове вилучення речі в наймодавця не є мірою цивільно-правової відповідальності, адже наймодавець у примусовому порядку виконує обов'язок, що впливає з укладеного між ним і наймачем договору найму (оренди).

Оскільки предметом договору найму (оренди) є індивідуально визначена річ, то питання щодо можливості її витребування від наймодавця необхідно вирішувати через призму правових наслідків невиконання обов'язку передати річ, визначену індивідуальними ознаками, які передбачені в ст. 620 ЦК України. Річ у тім, що власнику (наймодавцю), який уклав договір найму (оренди) й зобов'язаний передати наймачеві річ у користування у строк, установлений договором, законом не заборонено укласти інший договір найму цієї речі або її відчужити. Для одержання наймачем речі й захисту його прав та інтересів визначальним у такому випадку є факт передавання (непередання) речі іншому наймачеві чи новому власникові.

Якщо річ ще не передано, наймач її одержить за своєю вимогою, коли доведе, що зобов'язання на його користь виникло раніше за всіх інших, а коли це неможливо визначити, йому необхідно довести, що він першим висунув позов. Якщо ж річ уже передана третій особі у власність або в користування, наймач втрачає право на її витребування в наймодавця. Тому коли укладений договір найму (оренди) не виконується через те, що річ перебуває вже в титульному володінні іншої особи (наприклад, у володінні наймача за іншим договором найму), то єдиним можливим способом захисту прав наймача (орендаря), який не отримав річ у користування, буде відмова від договору найму та відшкодування завданих йому збитків.

Отже, вимога про припинення правовідношення шляхом відмови від договору як спосіб захисту прав наймача на випадок непередання йому майна в користування є альтернативною до вимоги про виконання обов'язку в натурі, якщо майно, яке є предметом договору найму (оренди), знаходиться у володінні наймодавця. Якщо ж це майно передано третій особі, то відмова від договору залишається єдиним способом захисту інтересів наймача. Зазначені наслідки більшою мірою відповідають і інтересам наймача, і правопорядку загалом, порівняно з дослідженням дійсності укладених договорів оренди [2, с. 353].

Можливість односторонньої відмови від договору найму передбачена також у ст. 7 Закону України «Про фінансовий лізинг» від 11.12.2003 № 1381-IV, відповідно до якої лізингоодержувач має право відмовитися від договору лізингу в односторонньому порядку, письмово повідомивши про це лізинго-

давця, якщо прострочення передання предмета лізингу становить більше ніж 30 днів за умови, що договором лізингу не передбачено іншого строку. Водночас лізингоодержувач має право вимагати відшкодування збитків, у тому числі повернення платежів, що були сплачені лізингодавцю до такої відмови.

Важливим положенням для передання майна в користування за договором найму (оренди) є ч. 2 ст. 769 ЦК України, що закріплює обов'язок наймодавця повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ. Указане правило зумовлене тим, що передання речі в найм не припиняє й не змінює права третіх осіб на неї, зокрема права застави (ч. 1 ст. 769 ЦК України). «Конструкція, закладена в коментованій статті, спрямована на гарантування прав інших осіб та їх охорону» [3, с. 390]. Це означає, що наймач не має права вимагати від заставодержателя припинення застави речі або внесення змін у договір застави на тій підставі, що майно передане в найм за договором найму (оренди). Окрім застави, такими правами може бути сервітут, право найму за іншим договором найму, права покупця за договором купівлі-продажу, права за договором простого товариства тощо. Перелічені права зумовлюють «дефект» у користуванні річчю, і в багатьох випадках наймач відмовив би в укладанні договору найму, знаючи про їх існування. Через те наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків, якщо наймодавець не попередить його про всі права третіх осіб на річ, яка є предметом договору найму.

В одному із коментарів ЦК України вказано, що зміна розміру плати за користування річчю або розірвання договору на випадок неповідомлення наймача про права третіх осіб на річ, яка йому передана в найм, проводиться в порядку, передбаченому ст. 652 ЦК України, тобто за загальним правилом за згодою сторін, а якщо сторони не досягли згоди – за рішенням суду, відповідно до правил, установлених ч. 2 ст. 652 ЦК України [4, с. 243]. На нашу думку, така доктринальна позиція є помилковою, оскільки неповідомлення наймача про права третіх осіб є не тією істотною зміною обставин, ознаки якої визначено в ч. 2 ст. 652 ЦК України, а є порушенням договору з боку наймодавця, адже здійснення третіми особами належних їм правомочностей стосовно речі, яка передана наймачу в користування, позбавляють його того, на що він розраховував під час укладання договору найму. Отже, наймач може звернутися з вимогою про зміну чи розірвання договору безпосередньо в суд не без намагання врегулювати питання припинення договору за взаємною згодою.

Окрім вимоги змінити або припинити правовідношення, наймач у разі небезпеки втратити право найму у зв'язку зі зверненням кредитором наймодавця стягнення на річ, що передана наймачу в користування, може захистити своє право шляхом задоволення вимоги кредитора без згоди наймодавця. У результаті цього до наймача переходять права кредитора наймодавця (ч. 3 ст. 528 ЦК України).

Вимагати зменшення плати за користування майном наймач має право також у тому разі, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилась. Обставинами, що спричиняють істотне зменшення можливості користування майном, є погіршення або умов користування майном, або стану самого майна. На останню обставину вказує законодавець у ст. 23 Закону України «Про оренду землі» від 02.10.2003 № 1211-IV, що закріплює подібне правило. Право орендаря вимагати зменшення розміру орендної плати опосередковано визначено в ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 14.03.1995 № 98/95-ВР, яка дозволяє не тільки наймачеві, а й наймодавцю змінити розмір орендної плати, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, установлених законодавчими актами України. У перелічених нормах ідеться про істотну зміну обставин, адже якби наймач зміг це передбачити, він не укладав би договір найму або укладав би його на інших умовах. Саме в цьому випадку зміна договору здійснюватиметься за правилами, визначеними ст. 652 ЦК України. Інакше кажучи, першочергово вимога наймача про зміну договору найму повинна бути звернена до його контрагента. І тільки в разі заперечення наймодавцем зміни договору або неохочення від нього відповіді в установленний строк з урахуванням часу поштового обігу наймач має право звернутися з вимогою про зміну договору в суд.

Обов'язком наймодавця є проведення капітального ремонту речі, яка передана в найм, якщо інше не встановлено договором або законом. Як наслідок невиконання цього обов'язку – припинення зобов'язання шляхом розірвання договору найму в односторонньому порядку на вимогу наймача (п. 2 ч. 1 ст. 784 ЦК України). Як і в разі розірвання договору найму з підстав, передбачених ст. 769 ЦК України, наймач із вимогою про розірвання договору може звертатися не до свого контрагента, а безпосередньо в суд.

Із приводу підстав розірвання договору на вимогу наймача, які передбачені в ст. 784 ЦК України, у юридичній літературі зауважено, що в указаній статті перераховано ті підстави, які передбачені в низці інших статей, де розірвання договору розглядається як можливий наслідок невиконання чи неналежного виконання орендодавцем своїх зобов'язань [5, с. 273]. Зокрема, право наймача вимагати розірвання договору найму на випадок непроведення капітального ремонту речі передбачено також у ч. 3 ст. 776 ЦК України, відповідно до якої, якщо наймодавець не зробив капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення й умов договору, наймач має право самостійно відремонтувати річ і зарахувати вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю або вимагати відшкодування вартості ремонту. Водночас він може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

На нашу думку, така позиція дослідників є спірною, адже немає потреби в кодифікованому акті

встановлювати норми, які дублюють одна одну. Аналіз змісту ст. ст. 784 і 776 ЦК України доводить, що в них ідеться про капітальні ремонти речі, кожен із яких зумовлений різними обставинами.

Річ у тім, що капітальний ремонт речі, переданої в найм, проводить наймодавець за свій рахунок, якщо інше не передбачено договором або законом. Проведення капітального ремонту може бути плановим, коли час його проведення визначено домовленістю сторін договору найму (оренди) чи обов'язковими для них правилами, та аварійним, коли він зумовлений невідкладними обставинами [6, с. 66].

Невиконання наймодавцем обов'язку провести плановий капітальний ремонт речі дає наймачу змогу розірвати договір найму в односторонньому порядку з посиланням на ст. 784 ЦК України. Отже, обставинами, на які посилатиметься наймач під час заявлення вимоги про розірвання договору (оренди), є плановий характер капітального ремонту й непроведення ремонту наймодавцем у строк, установлений договором, або розумний строк, якщо він договором не встановлений.

Щодо ст. 776 ЦК України, то в ній ідеться про капітальний ремонт, який зумовлений невідкладними обставинами, непроведення якого перешкоджатиме використанню речі відповідно до її призначення та умов договору. У цьому випадку наймач, заявляючи одну з вимог, які передбачені в ч. 3 ст. 776 ЦК України, у тому числі й вимогу про розірвання договору найму (оренди), на відміну від ст. 784 ЦК України, матиме обов'язком довести необхідність проведення капітального ремонту.

Порушенням зобов'язання є не тільки його невиконання, а й неналежне виконання, під яким законодавець і юридична доктрина розуміють виконання зобов'язання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (ст. 610 ЦК України). Так, правомочність наймача користуватися річчю відповідно до умов договору та її призначення буде унеможливлена, якщо наймодавець передасть річ неналежної якості. Вимоги щодо належної якості речі, яка передається в найм, визначено в ст. 767 ЦК України. Зі змісту цієї норми випливає, що наймодавець порушить зобов'язання щодо якості речі, коли передасть річ у комплекті чи стані, що не відповідають умовам договору та її призначенню. За таких обставин наймач теж має право вимагати розірвання договору найму в односторонньому порядку (п. 1 ч. 1 ст. 784 ЦК України).

Значно більшим діапазоном вимог до наймодавця володіє наймач у випадку, коли наймодавець гарантує якість речі, що передана в найм, проте в період дії гарантії в речі виявлено недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору. У цьому разі наймач має право за своїм вибором вимагати такого: заміни речі, якщо це можливо; відповідного зменшення розміру плати за користування річчю; безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення; розірвання договору й відшкодування збитків, які були йому заподіяні (ч. 2 ст. 768 ЦК України).

Широкий спектр можливостей наймача для захисту його права користуватися речю можна пояснити намаганням законодавця забезпечити можливість збереження відносин найму (оренди) за тих обставин, коли річ або взагалі не може бути використана відповідно до умов договору, або її використання відповідно до цих умов значно обмежене. Наявність зазначених обставин впливає зі змісту вимог, передбачених у ч. 2 ст. 768 ЦК України.

Отже, достатньою підставою висунення наймачем до наймодавця однієї з вищевказаних чотирьох вимог є наявність недоліків речі, що передана в найм із гарантією її якості, а необхідною підставою цього звернення слугуватиме відсутність можливості використання речі загалом або можливість лише обмеженого її використання. Наймачу для захисту свого суб'єктивного права необхідно довести наявність як достатньої, так і однієї з двох необхідних підстав і наявність причинового зв'язку між ними.

У кожному окремому випадку наймач самостійно приймає рішення про висунення тієї вимоги, яка найкраще задовольнить його інтереси [1, с. 355]. Із цього приводу в юридичній літературі висловлена думка, що коли наймодавець у разі отримання повідомлення про недоліки, які перешкоджають використанню речі, за власною ініціативою без отримання відповідної вимоги від наймача проведе заміну речі або усуне недоліки, це не позбавляє наймача права

вимагати розірвання договору та відшкодування збитків [4, с. 243].

Убачаємо, що у вирішенні поставленого питання не стільки важливим є альтернативний характер вимог, які передбачено в ч. 2 ст. 768 ЦК України, як мета їх упровадження в правове регулювання відносин найму (оренди). Законодавчо закріплена за наймачем можливість вибору поведінки під час захисту його права й інтересу спрямована на збереження відносин найму (оренди). Через те в задоволенні позову про розірвання договору найму (оренди) має бути відмовлено, якщо наймодавець, отримавши повідомлення про недоліки, що перешкоджають використанню речі, негайно замінить річ або усуне її недоліки.

Висновки. Резюмуючи особливості зміни й розірвання договору найму на вимогу наймача як способи захисту його прав, зауважимо, що розглянуті нами підстави зміни чи розірвання договору зумовлені, як правило, невиконанням чи неналежним виконанням наймодавцем своїх обов'язків. Ці підстави визначено законом, тому не може бути скасовано домовленості сторін договору найму. Однак наймач і наймодавець можуть домовитися в договорі про інші підстави зміни чи розірвання укладеного ними договору. Водночас наймач має право вимагати зміни чи розірвання договору в разі істотного порушення договору наймодавцем (ч. 2 ст. 651 ЦК України).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Скловский К.И. О защите арендатора от «второй» аренды / К.И. Скловский // ЭЖ-Юрист. – 2001. – №6. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.juristlib.ru/book_2579.html.
2. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Х. : ФО-П Лисяк Л.С., 2013. – Т. 8 : Договори про передачу майна у власність та користування / за ред. проф. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – 2013. – 672 с.
3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар : у 2 ч. / за заг. ред. Я.М. Шевченко. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 2. – 2004. – 896 с.
4. Цивільне право України : у 2 т. / за ред. д-ра юрид. наук, проф. Є.О. Харитонова ; канд. юрид. наук Н.Ю. Голубевої. – Х. : ТОВ «Одіссей», 2008. – Т. 2 : Підручник. – 2008. – 872 с.
5. Мызров С.Н. Договор аренды : дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / С.Н. Мызров. – Ульяновск, 2000. – 191 с.