

**КАЛАУР І. Р.,**

кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільного права  
і процесу юридичного факультету  
(Тернопільський національний  
економічний університет)

УДК 347.453.032

### **ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА НАЙМОДАВЦЮ: ОКРЕМІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

У статті досліджено питання стану майна, яке повертає наймач у випадку припинення договору найму(оренди). На основі системного аналізу положень нормативно-правових актів та матеріалів судової практики встановлено відсутність у цивільному законодавстві чіткого й однозначного визначення змісту поняття «нормальний знос майна», що повертається, та розроблено критерії його визначення. Розглянуто питання законодавчого регулювання оформлення передання/повернення майна за договором найму (оренди) та встановлено функціональне значення документів, якими оформляються ці етапи виконання даного договору.

**Ключові слова:** договір найму, акт прийому-передання, нормальний знос речі, повернення наймодавцеві речі, відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі.

В статье исследованы вопросы состояния имущества, которое возвращает наниматель в случае прекращения договора найма (аренды). На основе системного анализа положений нормативно-правовых актов и материалов судебной практики установлено отсутствие в гражданском законодательстве четкого и однозначного определения содержания понятия «нормальный износ имущества», которое возвращается, и разработаны критерии его определения. Рассмотрены вопросы законодательного регулирования оформления передачи/возврата имущества по договору найма (аренды), и установлено функциональное значение документов, которыми оформляются эти этапы выполнения данного договора.

**Ключевые слова:** договор найма, акт приема-передачи, нормальный износ вещи, возвращение наймодателю вещи, возмещение убытков в связи с повреждением вещи.

The article investigates the problems concerning the state of property which is returned by a tenant in case of rent contract termination. Based on the system analysis of legal act statutes and court cases the author discovered that there is no precise determination of the conception “normal property depreciation” in the Civil Law. The conception definition criteria are worked out. The work discusses legal regulation problems concerning assignment/returning of property after rent contract as well as presents functional importance of the documents which are used during all stages of execution and compliance.

**Key words:** rent contract, delivery acceptance report, normal property depreciation, thing returning to landlord, damages for losses.



**Вступ.** Договірні цивільні правовідносини, в тому числі щодо передання майна в користування, не є статичним явищем і впродовж свого існування характеризується певною динамікою, однією зі стадій якої є виконання договірної правовідносини. З огляду на те, що дані правовідносини є строковими, процес належного виконання такого роду зобов'язань завершується поверненням майна наймодавцеві. На цьому етапі виконання основні суперечки, що виникають між наймодавцем і наймачем, обумовлені станом речі, яку повертає наймач. Сучасне цивільне законодавство належне виконання цього зобов'язку опосередковує оціночною категорією «нормальний знос», а юридична доктрина так і не визначила чіткої і однозначної змісту цього поняття та пропонує звертатися до існуючих правил чи технічних норм.

**Постановка завдання.** Мета нашої наукової роботи – визначити критерії оцінки стану майна, яке повертає наймач після припинення користування ним, та з'ясувати функціональне значення оформлення передання/повернення майна за договором найму (оренди).

**Результати дослідження.** Фактична передача майна у користування, як і його повернення, доречно фіксувати в юридично значимих документах. Проте Глава 58 ЦК України не обумовлює зобов'язок складання такого роду документа для всіх без винятку договорів про передання майна у користування. Відповідний зобов'язок встановлений щодо окремих різновидів договору найму (оренди). Зокрема, ст. 795 ЦК України передбачає, що передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), а також повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Зокрема, К. Ємельяненко та В. Діденко схиляються до того, що вказана норма суперечить як загальним правилам припинення зобов'язань, так і здоровому глузду, оскільки якщо розглядати її буквально, то не підписання акта або іншого документа, що підтверджує повернення об'єкта оренди, може розглядатися як продовження договору, незважаючи на наявність підстав для припинення оренди (наприклад, закінчення строку оренди й повідомлення орендодавця про небажання її продовжити). У цьому випадку можливі зловживання з боку як орендодавця, так і орендаря, що може блокувати підписання документа про повернення об'єкта оренди [1, с. 66–69]. Водночас Ю. Серебрякова зауважує, що відсутність акта прийому-передачі приміщення від орендодавця до орендаря, навіть якщо фактично вона відбулася, може бути кваліфікована як відмова від виконання договору та припинення орендних відносин [2, с. 53].

Схожа до закріпленої в ст. 795 ЦК України вимога міститься також у ст. 17 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої передання об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені в договорі оренди землі, за актом приймання-передачі. Останній відповідно до абз. 5 ч. 4 ст. 15 вказаного Закону є невід'ємною частиною договору оренди землі.

Пряма вимога щодо оформлення представниками орендодавця та орендаря факту передачі/повернення об'єкта паливно-енергетичного комплексу актом приймання-передачі закріплена в ч. 3 ст. 14 та ч. 3 ст. 15 Закону України «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності» від 08.07.2011 № 3687-VI [3]. Аналогічний підхід використано і в ч. 3 ст. 13 та ч. 3 ст. 14 Закону України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності» від 21.10.2010 № 2624-VI [4], відповідно до яких представники орендодавця та орендаря за договором оренди об'єкта централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебуває у комунальній власності, при передачі орендарю та поверненні орендодавцю об'єкта зобов'язані складати відповідний акт.

Втім, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» не містить вказівок на документальне оформлення факту передання такого роду майна. Через те пи-



тання необхідності складання акту приймання-передачі об'єкта оренди майна державної та комунальної форми власності має дискусійний характер [2, с. 52].

Судовій практиці відома низка непорозумінь, що виникають саме через відсутність документального оформлення факту приймання-передачі майна за договорами оренди. Зокрема, відповідно до постанови Вишого господарського Суду України від 22.01.2013 по справі № 5023/3343/12 [5], було встановлено недоведеність позовних вимог позивача в частині понесення ним реальних збитків у зв'язку з розірванням договорів оренди у зв'язку з тим, що у справі були відсутні докази повернення орендарями майна орендодавцю за актом приймання-передачі, як того вимагає ч. 2 ст. 795 ЦК України, оскільки саме з моменту підписання цього акту договір оренди припиняється.

Вказане дозволяє зробити висновок, що судова практика стоїть на позиції визнання факту виникнення або припинення орендних відносин між сторонами договору лише за умови підтвердження факту передачі об'єкта оренди.

Виходячи з положень чинного законодавства, факт передання предмета договору найму (оренди) може підтверджуватись не лише актом приймання-передачі, але й іншими документами. Наприклад, у п. 2.2. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженого наказом Укрсоюзсервісу від 16.12.1999 № 46, вказується, що надання у тимчасове користування громадянам предметів прокату оформляється договором (замовленням-зобов'язанням) за формою ПО-П1, яка передбачена наказом Укрсоюзсервісу від 29.09.1995 № 8 «Про затвердження форм документів суворої звітності та Інструкції щодо їх використання» [6]. Вказана форма передбачає підтвердження факту передання предмету договору. Крім того, абз. 3 п. 3.3. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку передбачає, що при поверненні предмета прокату наймодавець робить запис у двох примірниках замовлення-зобов'язання, які підписуються обома сторонами, із зазначенням дати повернення.

Отже, акт прийому-передачі слугує доказом виконання сторонами зобов'язань щодо передання та прийняття майна, саме тому він має складатись або одночасно з переданням об'єкта або одразу після цього. Складання передавального акта має, насамперед, два основних завдання:

- 1) встановити в часі факт передання предмета договору;
- 2) встановити кількісний та якісний стан предмета договору на момент його передання, що відіграє неабияку роль при захисті прав сторін договору.

Не менш важливим для практики є питання стану речі, яку повертає наймач наймодавцю у випадку припинення відносин найму. Відповідно до ч. 1 ст. 785 ЦК України 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 (сторони можуть передбачити і більш підвищений, порівняно зі звичайним, ступінь зносу орендованої речі). Аналогічну норму містить Закон України «Про фінансовий лізинг» у п. 7 ч. 2 ст. 11 [7].

У цьому контексті наріжним є питання змісту поняття «нормальний знос», адже у положеннях ЦК України та інших законодавчих актів, що регулюють орендні правовідносини, законодавець не визначає його сутність. Юридична доктрина до сьогодні також не розробила чіткого визначення даного поняття і зазвичай моделює його зміст з допомогою оціночних категорій. Зокрема, на думку О. Йоффе, наймач зобов'язаний власними силами повернути майно до попереднього стану або відшкодувати збитки, заподіяні цьому майну [8, с. 547]. На думку Є. Харитонова, стан майна, яке наймач повертає наймодавцеві, визначається сторонами виходячи з існуючих правил або технічних норм, а за їх відсутності і в разі спору сторін – проведенням експертизи [9, с. 746]. Практикуючі юристи вважають, що «нормальним» є такий знос орендованого майна, який воно зазна-



ло би при звичайному його використанні за призначенням або обумовленому в договорі способі використання протягом строку дії договору. За будь-яких обставин нормальним повинен вважатися знос, що відповідає нормам амортизації, встановленим відповідно до чинного законодавства.

З огляду на це, зміст вказаної категорії доцільно виводити із суміжних понять. Зокрема, відповідно до абз. 6 п. 4 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92 [10], знос основних засобів – це сума амортизації об'єкта основних засобів з початку його корисного використання.

При цьому, щоб з'ясувати критерії саме «нормального зносу» в конкретних випадках, можна звернутись, зокрема, до положень Інструкції з бухгалтерського обліку необоротних активів бюджетних установ, затвердженої наказом Державного казначейства України від 17.07.2000 № 64 [11]. Так, у вказаному документі визначаються норми зносу на необоротні активи бюджетних установ, а саме: будинки та споруди, машини та обладнання; транспортні засоби; інструменти, прилади та інвентар; робочі і продуктивні тварини; багаторічні насадження; інші основні засоби; необоротні матеріальні активи спеціального призначення.

Звісно, в більшості випадків даний документ потрібно використовувати лише за аналогією, оскільки він визначає методологічні засади формування у бухгалтерському обліку інформації про основні засоби, інші необоротні матеріальні активи, нематеріальні активи та незавершене капітальне будівництво саме бюджетних установ.

Однозначне розуміння поняття нормального зносу має неабияке практичне значення в судовій практиці. Адже відсутність законодавчого визначення вказаної категорії призводить до частих спорів між сторонами договору. Зокрема, згідно з рішенням Держинського районного суду м. Харкова від 31.10.2012 по справі № 2011/5489/12 орендодавець звернувся з позовною заявою до Публічного акціонерного товариства «Райффайзен Банк Аваль», в якій просив стягнути з відповідача неустойку за несвоєчасне повернення орендованого нежитлового приміщення. Свої позовні вимоги обґрунтовує тим, що у визначений день приміщення не були повернуті в належному стані. Позивачем були направлені численні листи з вимогою приведення приміщень у належний стан та їх передання відповідно до умов договору оренди. У результаті відремонтовані приміщення були передані орендарю значно пізніше строку, обумовленого в договорі.

Відповідач, зі свого боку, позовні вимоги не визнав і просив відмовити в задоволенні позову, посиляючись на те, що приміщення не були своєчасно повернуті позивачу з його вини, оскільки він відмовлявся їх приймати, про що були складені відповідні акти. Крім того, відповідач вважав, що приміщення перебували в нормальному стані, були зроблені поліпшення, а ремонтні роботи за рахунок банку були доброю волею і зроблені для того, щоб повернути приміщення, яке позивачка відмовлялася приймати після оренди.

Суд задовольнив позовні вимоги, зазначивши, зокрема, що погіршення стану речі може бути викликано лише її нормальним зносом, тобто тим рівнем зносу, який мав би місце незалежно від того, хто здійснює користування річчю. Будь-який інший стан речі, що повертають із користування, який не відповідає розумінню нормального зносу, має бути окремо обумовлений у договорі найму [12].

Водночас необхідно зауважити, що відповідно до вказаного рішення суд дійшов до висновку про те, що стан приміщення на момент повернення не відповідав вимогам нормального зносу, лише на підставі наданих позивачем фотографій, без обґрунтування позиції з посиланням на норми, що встановлюють порядок визначення зносу подібних об'єктів. Така позиція суду, на нашу думку, не є виправданою, і, погоджуючись із думкою А. Домбругової, вважаємо, що у відповідних випадках слід звертатись до існуючих правил чи технічних норм, а за їх відсутності й у випадку спору проводити експертизу [13, с. 14].



Таким чином, відсутність у законодавстві закріплення чіткого й однозначного змісту поняття «нормальний знос» призводить до низки непорозумінь та суперечностей.

У свою чергу, ч. 1 ст. 34 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не вказують на необхідність врахування нормального зносу при поверненні орендованого майна. Вказані норми визначають єдину загальну вимогу до стану майна, яке підлягає поверненню, зокрема: орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Більш детально підняті питання врегульовані у підзаконних нормативно-правових актах, наприклад у Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди, затвердженому наказом Фонду державного майна України від 07.08.1997 № 847 [14].

Відповідно до п. 4.6. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженому наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення від 16.12.1999 № 46 [15] (далі – Порядок), після закінчення строку прокату наймач повинен повернути взяті на прокат предмети у справному стані (з урахуванням зносу за період перебування в нього предмета прокату). Крім того, відповідно до абз. 2 п. 2.8. Порядку наймач за договором прокату зобов'язаний повернути радіоелектронну апаратуру, холодильники, пральні машини та інші предмети побутової техніки, що видаються на прокат, із пломбами на відповідних вузлах, деталях, агрегатах.

Привертає увагу також положення абз. 3 п. 4.8. Порядку, згідно з яким у разі, якщо предмет прокату став повністю непридатним, наймач за згодою наймодавця може повернути рівноцінний предмет, який відповідає за якістю предмету прокату, що вийшов з ладу, або предмет аналогічної моделі чи сплатити його вартість з урахуванням зносу за цінами, що діють на час розрахунку.

Таким чином, як доречно зауважує А. Домбругова, з обов'язку орендаря повернути річ у стані, в якому її було одержано, витікає передбачений ч. 1 ст. 779 ЦК України обов'язок орендаря усунути всі погіршення речі, які сталися з його вини [13, с. 14]. Водночас не можна залишати поза увагою виняток, встановлений у ч. 3 ст. 779 ЦК України, згідно з яким наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

Однак, поряд з існуванням даного обов'язку, необхідно зауважити, що повернення наймодавцеві речі не в тому стані, в якому вона була передана наймачеві (з урахуванням нормального зносу), не є підставою для наймодавця відмовитися від прийняття речі в такому стані. Повернення пошкодженої речі дозволяє йому вимагати відшкодування збитків. До такої вимоги застосовується позовна давність в один рік, що починається з моменту повернення речі наймачем.

**Висновки.** Підсумовуючи зроблене нами дослідження, необхідно зауважити, що для оцінки стану майна, яке повертає наймач своєму контрагенту за договором найму, законодавець використовує оціночну категорію «нормальний знос». Така оцінка здійснюється окремо в кожному конкретному випадку спору з урахуванням амортизаційного зносу речі та доводів користування річчю відповідно до її призначення та обумовлених сторонами умов договору. Повернення наймодавцеві речі не в тому стані, в якому вона була передана наймачеві (з урахуванням нормального зносу), не є підставою відмови наймодавця від прийняття речі.

З метою нівелювання суперечностей щодо моменту та стану прийнятої речі факт передання/повернення речі доцільно оформляти актом передання або іншим документом.

#### Список використаних джерел:

1. Емельяненко К. «Арендный конфликт» украинских кодексов / К. Емельяненко, В. Диденко // Commercial Property. – 2004. – № 6. – С. 66–69.



2. Серебрякова Ю.О. Проблеми правового регулювання оренди нерухомості в сфері господарювання / Ю.О. Серебрякова // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 9. – С. 51–54.
3. Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності : Закон України від 08 липня 2011 р. № 3687-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 18. – Ст. 157.
4. Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності : Закон України від 21 жовтня 2010 р. № 2624-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 11. – Ст. 71.
5. Постанова Вищого господарського Суду України від 22 січня 2013 р. по справі № 5023/3343/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28776119/>
6. Про затвердження форм документів суворої звітності та Інструкції щодо їх використання : наказ Укрсоюзсервісу від 29.09.1995 № 8 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0389-95>.
7. Про фінансовий лізинг : Закон України в редакції Закону від 11 грудня 2003 р. № 1381-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.
8. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М. : «Юрид. лит.», 1975. – 872 с.
9. Цивільний кодекс України : Коментар / за заг.ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. – Одеса : «Юрид.література», 2004. – 1112 с.
10. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» : наказ Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 р. № 92 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 21. – Ст. 871.
11. Про затвердження Інструкції з бухгалтерського обліку необоротних активів бюджетних установ : наказ Державного казначейства України від 17 липня 2000 р. № 64 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 31. – Ст. 1327.
12. Рішення Дзержинського районного суду м. Харкова від 31 жовтня 2012 р. по справі № 2011/5489/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27150204>.
13. Домбругова А. Умови передачі та повернення орендованого майна / А. Домбругова // Юридичний вісник України, 2005. – С. 11–16.
14. Про затвердження Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або розірвання договору оренди : наказ Фонду державного майна України від 07 серпня 1997 р. № 847 // Офіційний вісник України. – 1997. – № 40. – Ст. 428.
15. Про затвердження Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку : наказ Укрсоюзсервісу від 16 грудня 1999 р. № 46 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 3. – Ст. 103.

