

ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) У РЕЗУЛЬТАТІ ЙОГО РОЗІРВАННЯ

Після повномасштабного вторгнення РФ чинне законодавство України щодо найму (оренди) практично не зазнало змін. Відповідно до статті 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [1]. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди). Відмінності між договорами найму (оренди) зумовлені належністю до відповідного житлового фонду, межами нормативно-правового регулювання, суб'єктним складом, строками, обсягом прав та обов'язків сторін договору, особливими підставами зміни чи припинення договору, формами захисту тощо [2, с. 282].

Припинення договірних зобов'язань у спосіб, відмінний від належного виконання обома сторонами як правило пов'язане з конфліктом інтересів. Якщо аналізувати загальні положення про договір (розділ II книги п'ятої ЦК України), то уже з назви глави 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору» зрозуміло, що інші підстави припинення договору у даній главі законодавець своєю увагою оминув. Проте і наявне правове регулювання розірвання договору має свої особливості.

Під розірванням договору слід розуміти припинення договірних зобов'язань через невиконання або часткове невиконання договору на майбутнє. Слід наголосити, що «розривати» можна лише договір, а не саме зобов'язання, яке виникло на його підставі. Останнє лише припиняється у результаті розірвання договору. Хоча дане твердження неодноразово висловлювалося науковцями, проте частина 2 статті 202 ГК України передбачає, що господарське зобов'язання припиняється у разі його розірвання чи визнання його недійсним [3, с. 6].

Порядок розірвання договору відрізняється в залежності від того, що це може відбуватися на підставі згоди обох сторін або в односторонньому порядку. Так, розірвання договору за згодою сторін оформлюють у формі «скасувального» чи «ліквідаційного» договору [3, с. 7]. У відповідності до ст. 654 ЦК України розірвання договору має відбуватися у тій же формі, у якій оформлявся договір. Тобто, якщо договір укладався у письмовій формі із нотаріальним посвідченням, то розірвати його, уклавши скасувальний договір у простій письмовій формі, навіть за згодою сторін, не можна.

Глава 58 ЦК України передбачає як право відмовитися від договору в односторонньому порядку, так і право вимагати його розірвання у судовому порядку. Зокрема у ст. 783 ЦК України вказано, що наймодавець має право вимагати розірвання договору 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.

Важливе практичне значення має момент припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією сторони договору. Дослідник О.М. Скоропис на основі аналізу чинного законодавства виділяє сім етапів ліквідаційної процедури: 1) прийняття рішення про ліквідацію та призначення ліквідатора (ліквідаційної комісії) або покладення цих функцій на орган управління; 2) внесення до Єдиного державного реєстру запису про рішення щодо припинення юридичної особи; 3) публікація інформації про ліквідацію юридичної особи; 4) виявлення кредиторів та 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 [4, с. 9].

Моментом припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України, беручи до уваги норму ч. 2 ст. 104 ЦК України, є момент внесення запису про припинення юридичної особи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (далі – ЄДР). В той же час, юристи-практики вказують, що юридична особа може ліквідуватися як за рішенням учасників так і на підставі судового рішення, наприклад прийнятого у провадженні по банкрутству.

Через агресію РФ проти України традиційні економічні зв'язки були порушені. У зв'язку з цією ситуацією, Верховна Рада ухвалила ряд законів, які спрямовані на полегшення доступу до орендованого майна. Строк дії договорів оренди автоматично продовжується на один рік, якщо вони закінчуються протягом дії воєнного стану. Додаткові договори щодо пролонгації дії договору оренди земель сільськогосподарського призначення укладати не потрібно. Крім того, автоматична пролонгація дії договору не потребує внесення відповідних змін до Реєстру речових прав на нерухоме майно. Суттєво обмежуються права орендарів земельних ділянок, а саме: вони не можуть компенсувати власні витрати на поліпшення земельної ділянки, змінити угіддя землі, будувати нерухомість, закладати багаторічні насадження та інші. Власники та користувачі земельних ділянок звільняються від відповідальності за невикористання земельної ділянки[5].

Підсумовуючи, відмітимо, що законодавством передбачено вичерпний перелік умов, за яких орендар або орендодавець може розірвати договір в односторонньому порядку. У главі 58 ЦК України таке право іменується «правом відмовитися від договору». Підстави відмови від договору можуть встановлюватися і в договорі. Необхідно відрізнити право «відмовитися» від договору та право «вимагати розірвання договору», оскільки останнє за відсутності згоди сторін може бути реалізоване лише у судовому порядку. У випадку розірвання договору у судовому порядку предмет позову слід формулювати саме як розірвання договору, а не визнання його розірваним. Якщо договір розірваний внаслідок односторонньої відмови від нього (коли

право на таку відмову встановлено договором або законом), то при невизнанні даного факту контрагентом не потрібно звертатися до суду з вимогою про розірвання договору та супутньою вимогою (повернення речі, відшкодування збитків тощо), оскільки договір уже є розірваним.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Спасибо-Фатєєва В. Г. (2013). *Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців)* (Т.8.). Фактор.
2. Галянтич М.К. (2008). *Житлове право України: Навч. посіб.* Юрінком Інтер.
3. Міхно О. І. (2007). *Припинення договору за цивільним законодавством України* [Автореф. дис канд. юрид. наук, Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України].
4. Скоропис О.М. (2010). *Цивільно-правове регулювання ліквідації юридичних осіб* [Автореф. дис канд. юрид. наук, Акад. прав. наук України].
5. Сироїд І., Ткань, Р. (2022). Як працюють договори оренди в час воєнного стану. URL: <https://ain.ua/2022/05/29/yak-praczuuyut-dogovory-orendy-v-chas-voennogo-stanu/>

УДК 340.1

Удовика Л. Г.
*д.ю.н., професор, завідувач кафедри
історії і теорії держави та права,
Запорізький національний університет*

ПРАВОВІ СИСТЕМИ В УМОВАХ ГЛОБАЛЬНИХ ВИКЛИКІВ І ЗАГРОЗ

Глобальна безпекова нестабільність, поширення міжнародного тероризму, воєнних конфліктів, криза світового геополітичного устрою однополярного світу, в поєднанні з швидким наростанням екологічної кризи, дефіциту природних ресурсів, демографічним дисбалансом, зростанням ризиків для здоров'я, деформацією структур ринків, кризою глобального економічного управління, прискореним зростанням соціальної нерівності та глобальною культурною кризою відображають потужний і суперечливий процес глобалізації.

На Всесвітньому економічному форумі в Давосі 16-20 січня 2023 р. виокремлено чотири основні проблеми — вторгненні Росії в Україну, стрімке зростання інфляції, загроза світової рецесії та зміна клімату. Комплекс зазначених проблем охоплює також інші «глобальні виклики, як-от: економічні наслідки війни РФ проти України, висока інфляція та зростання вартості життя, побоювання рецесії і зниження глобального попиту, енергетична й продовольча кризи, проблеми із зовнішніми борговими