

Труфанова Ю. В.
*к.ю. н., доцент, доцент кафедри
цивільного права і процесу,
Західноукраїнський національний університет*

ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У результаті аналізу законодавчих актів, наукових статей, пов'язаних з питаннями укладання і припинення договорів найму(оренди), вважаємо, що незважаючи на наявність державного регулювання орендних відносин, законодавство залишається суперечливим.

На сьогоднішній день в українській юриспруденції спірні проблеми практики та законодавства щодо договорів оренди неналежним чином оцінені з наукової точки зору, а також практично відсутні рекомендації щодо можливостей вирішення цих питань. Дійсно, якщо не вдається досягти згоди між сторонами, то припинення дії договірних зобов'язань завжди супроводжується конфліктом інтересів. Проаналізувавши положення розділу II книги п'ятої ЦК України та глави 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору», ми переконуємося, що багато можливих підстав припинення договору законодавцем не були взяті до уваги.

На думку М. В. Григорчука, поняття «припинення договору» з поняттями «розірвання договору» та «відмова від договору» співвідносяться як загальне та спеціальне поняття[1, с.63].

Припинення договору оренди майна державної форми власності регулює Закон України «Про оренду державного та комунального майна» .

Ст. 16 даного закону зазначає, що договір оренди формується на підставі примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою КМ України .

У пунктах 12.7 та 12.8 примірного договору прописані умови, за яких договір оренди може бути достроково припинений. Так однією з підстав припинення договору на вимогу орендодавця, є прострочення оплати орендної плати на строк більше трьох місяців.

Дана норма є досить актуальною і дає можливість орендодавцеві своєчасно захистити свої порушені права. Алгоритм дій орендодавця або балансоутримувача стосовно дострокового припинення договору прописаний у Примірному договорі.

У випадку, якщо договір розривається без взаємної згоди сторін, то це може відбуватися або за рішенням суду, або через односторонню відмову від договору. Обов'язково треба розмежовувати право «відмовитися від договору» та «вимагати розірвання» договору. Ні згоди сторін, ані рішення суду не вимагається, оскільки у ЦК України право відмовитися від договору фактично означає, що підставою для цього є односторонній правочин – відмова. У випадку відмови наймодавця від договору найму, договір вважається розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Проаналізувавши норми ЦК України, які регулюють розірвання договору найму (оренди), відзначимо, що глава 58 ЦК України передбачає право відмовитися від договору як у судовому, так і в односторонньому порядку. Зокрема, у ст. 783 ЦК України вказано, що наймодавець має право вимагати розірвання договору у таких випадках: наймач користується річчю всупереч договору; наймач без дозволу наймодавця передав річ у володіння чи користування іншій особі; наймач пошкодив річ в результаті недбалості; наймач не здійснив ремонту речі, якщо такий обов'язок на нього покладался.

8 травня 2012 року Судова палата у господарських справах Верховного Суду України, опублікувала постанову, згідно з якою право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене законом, не перешкоджає зверненню в суд з вимогою розірвати договір у разі несплати платежів [2]. Тобто, якщо діями (бездіяльністю) наймача наймодавцю завдається шкода, можна подати позов до суду з вимогою розірвання договору незалежно від тих чи інших підстав для припинення договору найму оренди.

Варто зазначити, що для певних цивільних договорів існують окремі підстави їх припинення. Наприклад, ст. 32 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що розірвання договору оренди відбувається за згодою сторін або в судовому порядку на вимогу однієї із сторін. Останнє правомірне, якщо є невиконання сторонами обов'язків, передбачених законом та умовами договору у разі випадкового пошкодження об'єкта оренди.

Досить часто підставою для розірвання договору оренди землі є борги по оплаті. Однак, вони мають підтверджуватись документом державної податкової інспекції. Зважаючи на ст. 654 ЦК України та ст. 31 Закону України «Про оренду землі», розірвання договору оренди землі слід оформлювати документом, відомості про реєстрацію якого вносяться до Держгеокадастру.

Якщо розглядати умови припинення договору найму у зв'язку з банкрутством однієї зі сторін, то відмітимо, що відповідно до ГК України та Закону України від 06.10.1998 № 161- XIV «Про оренду землі», підставою припинення є ліквідація орендаря. При цьому, ліквідація наймодавця теж може теоретично бути підставою для припинення договору, але лише у випадку якщо закон прямо не вказує на протилежне. Ліквідація наймача є безспірною підставою припинення дії договору найму, і на відміну від ліквідації наймодавця згадується в усіх основних нормативно-правових актах, які регулюють відносини найму (оренди) – ЦК України, ГК України, Законі України «Про оренду державного та комунального майна» тощо [4, с. 105].

Моментом припинення договору найму вважається дата і час 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 бути ліквідована також судовим рішенням прийнятим наприклад щодо банкрутства. Вказаний момент є ключовим фактором для практичного встановлення зв'язку між наймачем та новим власником речі у випадку її забирання в процесі ліквідації однієї із сторін. Враховуючи це, при конфіскації майна яке передавалося в найм в процесі ліквідації, договір найму продовжується, а новий власник отримує права наймодавця згідно зі ст. 770 ЦК України.

На практиці припинення договору найму у відповідності до ч. 2 ст. 781 ЦК України відбувається нечасто. Це пов'язано з тим, що за виключенням

смерті, сторони можуть врахувати можливі наслідки припинення договору найму. Головним негативним наслідком припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією наймача, є те, що майно потрапить у власність до осіб, які фактично не мають права зберігати це майно.

У зв'язку із введенням воєнного стану Верховна Рада України упорядкувала окремі питання орендних відносин. Так, законом від 01 квітня 2022 р. № 2181-IX були внесені зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якими доповнено розділ перехідні положення та визначено особливості оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану[10]. У зв'язку з чим, Кабінет Міністрів України наділено компетенцією встановлювати інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Кабінет Міністрів України постановою від 27 травня 2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» спростив порядок оренди. Так, строк дії договорів оренди продовжено автоматично на рік у випадку якщо їх термін дії спливав під час дії воєнного стану. Таким чином відпала необхідність продовжувати строк дії договорів шляхом укладання додаткових документів і вносити відповідні записи в Реєстр речових прав на майно нерухоме. Відповідно орендарі землі, відтепер, не можуть компенсувати витрати на земельну ділянку, змінити угіддя, зводити на землі нерухомість та багаторічні насадження. Власники та користувачі землі тимчасово звільняються від відповідальності у випадку її невикористання. Для виконання договорів оренди державного та комунального майна може застосовуватися знижка на оренду, зменшення оренди, звільнення від сплати, припинення нарахування сплати за оренду.

Підсумовуючи, слід відмітити, що крім загальних підстав припинення(розірвання) договорів оренди існують ще й спеціальні підстави, які сторони можуть оговорити і включити у зміст договору оренди.

ЛІТЕРАТУРА:

1. М. В. Григорчук, Ю. А. Зайцева Особливості припинення договору найму(оренди) будівлі або іншої капітальної споруди(їх частин). Правничий вісник Університету «КРОК», (33), 61–66. <https://lbku.krok.edu.ua/index.php/krok-university-law-journal/article/view/164>

2. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 8 травня 2012 року. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24528552>.

3. Міхно О.І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2007. 23 с.

4. Труфанова Ю. Окремі питання припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи в процесі банкрутства. Актуальні проблеми правознавства. 2018. №2. С.103-107.