

## ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ): ОКРЕМІ ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ

*У статті розглядаються питання, пов'язані з припиненням договірних зобов'язань, що виникають на підставі договору найму (оренди). Досліджуються підстави припинення договору найму (оренди), особливості реалізації та їх правові наслідки.*

**Ключові слова:** договірні зобов'язання, договірні правовідносини, припинення договору, розірвання договору, відмова від договору.

Дослідження проблемних аспектів припинення договору найму (оренди) має важливу практичне та теоретичне значення у зв'язку з значною розповсюдженістю відносин, пов'язаних з наймом, а також через недосконале правове регулювання припинення договірних відносин. Чинне законодавство, яким урегульовані згадані правовідносини містить певні суперечності та протиріччя, що викликає потребу у детальному дослідженні припинення договору найму (оренди) як самостійної стадії динаміки договірних правовідносин.

Дослідженню окремих питань, пов'язаних з договором найму (оренди), присвятили свої праці такі вітчизняні вчені як І. Спасибо-Фатєєва, Н. Ільницька, Д. Шликов, Е. Вакулович, А. Брунь, М. Долинська, Я. Гуляк та інші. За кордоном дані питання досліджували А. Дорошкова, М. Брагінський, В. Вітрянський, Т. Єрьомкіна, О. Йорш, С. Кіріллова та інші. Однак дані наукові пошуки були спрямовані на дослідження або окремого виду найму (оренди) -земельних ділянок, нерухомості, житлових приміщень, транспортних засобів, або окремих аспектів договору. Правовідносини, пов'язані з припиненням договірних зобов'язань стали предметом дисертаційних досліджень А. Блащука, О. Міхно, Н. Процьків.

Проте, досі підстави припинення договору найму (оренди) залишаються недостатньо дослідженими, а напрацювання вітчизняних та зарубіжних вчених потребують систематизації та узгодження з діючим законодавством.

Метою цієї статті є дослідження підстав та порядку припинення договору найму (оренди) та розробка пропозицій щодо удосконалення

чинного законодавства, яке регулює дані питання.

Норми, якими регулюються правовідносини, пов'язані із припиненням договору найму (оренди) містяться як у загальних положеннях Цивільного кодексу України про договір найму (оренди) (§ 1 глави 58), про укладення, зміну і розірвання договорів (глава 53), про припинення зобов'язань (глава 50), так і у спеціальних нормах, розташованих у главах, присвячених окремим видам договору найму (оренди), Господарському кодексу України та Законах України "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV та "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 № 2269-XII.

Надумку А. Блащука, припинення зобов'язання є самостійною стадією динаміки зобов'язальних правовідносин, а нормативно-закріплені є наступні стадії розвитку зобов'язальних правовідносин: а) виникнення, б) виконання, в) припинення [1, с.9]. Враховуючи, що договірні правовідносини є зобов'язальними за своєю природою, можна поширити таку класифікацію стадій динаміки і на договірні правовідносини. Слід зауважити, що на відміну від нормативного поділу зобов'язань на стадії виникнення, виконання та припинення, законодавець говорить про укладення, зміну та розірвання договору (глава 53 Цивільного кодексу України). Такий підхід нормотворця викликає певні зауваження. Якщо договірне правовідношення є різновидом зобов'язального, то і підхід до стадій його розвитку повинен бути тотожним. Проте, якщо "укладення договору" є поняттям аналогічним "виникненню зобов'язань", то "зміна договору" аж ніяк

не відповідає "виконанню зобов'язань". Зміну договору можна розглядати як окремих аспект у процесі виконання договору. Аналогічно і розірвання договору є лише одним з варіантів його припинення. Видається, що законодавець вказав лише на ті аспекти розвитку зобов'язального договірної правовідношення, які мають свої особливості порівняно з загальними положеннями про зобов'язання. Тому, не зважаючи на нормативне закріплення, слід говорити саме про укладення, виконання та припинення договору (а не про укладення, зміну та розірвання) як стадії розвитку договірної правовідношення.

Такий поділ договірної правовідношення має сенс, оскільки кожна стадія має самостійне значення. Так, при укладенні договору виникають договірні права та обов'язки, при виконанні сторони отримують результат, на який і спрямований договір, а у результаті припинення договірної зобов'язання права та обов'язки, що виникли на підставі договору, припиняють своє існування. Припинення договору є самостійною стадією динаміки договірної правовідношення і не входить до складу виконання договору, оскільки припинення зобов'язання унаслідок його виконання є лише одним з можливих варіантів припинення договірної зобов'язання. До висновку про самостійність стадії припинення договору приходять у своєму дисертаційному дослідженні і О. Міхно [2, с.10].

Підстави припинення договору найму (оренди) можна класифікувати за різними критеріями. Як зауважує О.Міхно, домінуючою класифікаційною системою всіх підстав (способів) припинення договору (зобов'язання) в юридичній доктрині став їх поділ на суб'єктивні й об'єктивні [2, с. 10]. Суб'єктивні підстави доцільно далі прокласифікувати у залежності від суб'єкта волевиявлення на підстави припинення договору з ініціативи наймодавця, з ініціативи наймача та за згодою сторін. Н. Шлюндт пропонує поділити підстави припинення договору оренди з ініціативи орендодавця на 1) підстави, пов'язані з порушенням договору іншою стороною та 2) підстави, не пов'язані з будь-якими порушеннями договору [3, с.17]. Дану класифікацію можна поширити і на підстави припинення договору оренди з ініціативи орендаря. До об'єктивних підстав припинення договору, тобто таких, які не залежать від волі сторін, слід, насамперед, відне-

сти поєднання боржника і кредитора в одній особі, неможливість виконання зобов'язання, смерть сторони договору – фізичної особи, ліквідація юридичної особи та ін.

Проаналізувавши законодавство, що регулює правовідносини, пов'язані з наймом (орендою) майна, можна прийти до висновку, що припинення договорів найму (оренди) окремих видів майна має свої особливості. Крім того, підстави припинення можуть відрізнятися і у залежності від того чи договір укладений на невизначений чи на певний строк.

На основі параграфу 1 глави 58 Цивільного кодексу України, який присвячений загальним питанням найму (оренди), можна виділити наступні підстави припинення договору найму (оренди): 1) припинення договору найму в разі смерті фізичної особи-наймача та в разі ліквідації юридичної особи-наймача або наймодавця (ст. 781); 2) право наймодавця на відмову від договору в разі невнесення наймачем плати протягом трьох місяців поспіль (ст. 782); 3) розірвання договору найму на вимогу наймодавця в разі порушень, допущених наймачем (ст. 783); 4) розірвання договору найму на вимогу наймача в разі порушень умов договору наймодавцем (ст. 784).

Якщо ж договір найму (оренди), укладений на невизначений строк, то відповідно до ч.2 ст.763 Цивільного кодексу України, кожна із сторін може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці, якщо інший строк не передбачений договором або законом.

Дані підстави не є вичерпними, оскільки до припинення договору найму (оренди) застосовуються і загальні положення про припинення зобов'язань у частині, що не суперечить суті договору. Так, договір найму (оренди) може припинятися і у разі належного виконання, поєднання у одній особі кредитора і боржника, новації та інших підстав, передбачених главою 50 Цивільного кодексу України.

Заслужують уваги підстави припинення договорів найму (оренди) окремих видів майна: оренди земельної ділянки та оренди державного та комунального майна.

Так, ст. 31 Закону України від 06.10.1998 № 161-ХІV "Про оренду землі" передбачає наступ-

ні підстави припинення договору: 1) закінчення строку, на який його було укладено; 2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; 4) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, до яких перейшло право на оренду земельної ділянки, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; 5) ліквідації юридичної особи-орендаря; 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; 7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; 8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Підстави, передбачені пунктами 1), 2), 4) даного переліку необхідно розглянути детальніше, оскільки вони стосуються і інших видів найму (оренди).

Закінчення строку дії договору не завжди має своїм наслідком припинення зобов'язань, що виникають на підставі договору. У випадку нена належного виконання договірних зобов'язань або їх не виконання відповідно до ч.4 ст. 631 Цивільного кодексу України закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору. У зв'язку з цим деякі науковці вважають, що момент припинення договору та момент припинення договірних зобов'язальних правовідношення не збігаються [1, с.10]. Аналіз чинного законодавства дозволяє стверджувати, що закінчення строку дії договору є підставою припинення зобов'язальних правовідносин між сторонами у повному обсязі лише у разі належного виконання умов договору. У випадку ж порушень умов договору кредитор має право притягнути до відповідальності боржника незалежно від спливу строку дії договору з урахуванням позовної давності, що застосовується до його вимог.

Якщо у ч.1 ст. 781 Цивільного кодексу України йдеться лише про смерть фізичної особи-наймача як про підставу припинення договору найму, то у ст. 31 Закону України від 06.10.1998 № 161-

XIV "Про оренду землі" нормотворець пішов далі і передбачив, що договір оренди землі припиняється і у разі засудження до позбавлення волі орендаря та обмеження його дієздатності. Для припинення договору оренди у даному випадку необхідно, щоб особи до яких перейшло право на оренду земельної ділянки у разі засудження до позбавлення волі, обмеження дієздатності або смерті орендаря відмовилися від виконання договору.

Цікавим є те, що у статті 7 згаданого Закону передбачається, що право на оренду переходить до інших, визначених цією статтею осіб, у чотирьох випадках: 1) смерті, 2) засудження до позбавлення волі 3) обмеження дієздатності орендаря або 4) у випадку переходу права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці. Проте, наслідків відмови від виконання договору особами, до яких перейшло право на оренду земельної ділянки внаслідок обмеження дієздатності орендаря, законодавець не прописав. Видається розумним застосування аналогії наслідків відмови від виконання договору правонаступниками орендаря, до яких перейшло право на оренду земельної ділянки внаслідок засудження до позбавлення волі чи смерті орендаря, і на дану ситуацію.

У статті 781 Цивільного кодексу України доцільно зазначити, що підставою припинення договору найму (оренди) є не лише смерть наймача, а і засудження до позбавлення волі або обмеження дієздатності. Це мотивується тим, що у всіх перелічених випадках за відсутності правонаступництва або відмові правонаступників від виконання договору існування договору найму (оренди) позбавлене сенсу.

Ще однією підставою припинення договору найму (оренди), яку необхідно закріпити у Цивільному кодексі є викуп нерухомого майна для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом. На даний час згадана підстава як підстава припинення саме договору оренди згадується лише у Законі України "Про оренду землі".

Проаналізувавши підстави припинення договору оренди, передбачені Законом України від 10.04.1992 № 2269-XII "Про оренду державного та комунального майна", можна прийти до

висновку, що майже усі зазначені у Законі підстави припинення уже були згадані, за винятком банкрутства орендаря. Основним мотивом включення даного юридичного факту до підстав припинення договору слугувало не подальше припинення юридичної особи-орендаря (ліквідація орендаря окремо згадується у Законі як самостійна підстава), а неможливість орендаря виконувати свої договірні обов'язки внаслідок встановленої рішенням суду стійкої фінансової неплатоспроможності. Тому укладаючи будь-який вид договору найму (оренди), доцільно передбачити таку підставу його припинення як визнання наймача (орендаря) банкрутом на підставі рішення суду.

Визнання ж наймодавця (орендодавця) банкрутом не повинно слугувати безумовною підставою припинення договору або підставою розірвання договору з ініціативи орендаря, оскільки до припинення юридичної особи-наймодавця (орендодавця) нічого не заважає виконанню умов договору.

Цікавими для дослідження є підстави припинення договору з ініціативи однієї з сторін. Цивільний кодекс України згадує про "розірвання договору" та про "відмову від договору".

Розірвання договору може проводитися як за згодою сторін, так і з ініціативи однієї із сторін. Розірвання договору за згодою сторін не потребує ніяких додаткових процедур, а от розірвання договору з ініціативи однієї із сторін можливе лише за рішенням суду. Якщо говорити за договір найму (оренди), то у Цивільному кодексі України його розірванню присвячені статті 651-654, 783, 784.

Відмова від договору проводиться в односторонньому порядку і не потребує узгодження з судовими органами чи згоди другої із сторін. Відмова від договору передбачається лише спеціальними нормами, присвяченими окремим видам договорів.

Розірвання договору з ініціативи однієї з сторін може здійснюватися лише у випадку порушення договору іншою стороною. Відмова від договору може здійснюватися і без порушення договору іншою стороною – у випадку укладення договору найму на невизначений строк (ч.2 ст. 763 Цивільного кодексу України). Важливим питанням є можливість розірвання договору у випадку можливості настання збитків у майбут-

ньому, викликаних порушенням договору. На думку М. Мещерякової таке розірвання є правомірним [4, с.7]. Хоча з аналізу ст. 651 Цивільного кодексу України і не випливає, що порушення умов договору повинні вилитися у збитки, які вже настали, однак, враховуючи, що розірвати договір з ініціативи однієї із сторін може лише суд і у законодавстві оціночне поняття "істотність" виражається через інше оціночне поняття "значна міра", а точний розмір збитків вирахувати не завжди вбачається можливим, розірвати договір у зв'язку з можливими збитками у майбутньому вбачається проблематичним.

Як слушно зауважує Н. Процьків, слід передбачити у законодавстві можливість розірвання договору найму у випадку, якщо наймодавець не попередив наймача про права третіх осіб на об'єкт найму (сервітут, право застави) [5, с.12-13]. Аналогічне право існує у покупця товару (ст. 659 Цивільного кодексу України), однак у наймача відсутнє.

Викликає певні зауваження і право наймодавця відмовитися від договору у випадку невнесення наймачем платежів протягом трьох місяців поспіль. У той же час, якщо наймач не вносить плати за користування річчю протягом двох місяців, а тоді оплачує третій місяць, і так щоразу, то відмовитися від договору наймодавець не може. Враховуючи те, що відмова від договору припиняє його в односторонньому порядку, то доцільніше передбачити право наймодавця розірвати договір у випадку трьохкратного невнесення наймачем плати за користування (незалежно від того чи плата не вносилася поспіль чи після невнесення здійснювалася оплата).

Сплив строку дії договору має наслідком повне припинення зобов'язань у сторін договору лише за умови його належного виконання.

Слід доповнити Цивільний кодекс України наступними підставами припинення договору найму (оренди): 1) припинення договору у разі обмеження дієздатності наймача, засудження наймача до позбавлення волі, якщо договір не передбачає правонаступництва; 2) розірвання договору наймачем у разі не попередження наймодавцем про права третіх осіб на об'єкт найму, якщо наймач не знав і не міг знати про ці права, а їх реалізація обмежує можливість використання переданої речі. Право наймодавця відмовитися від договору у разі невнесення наймачем

плати з користування річчю протягом трьох місяців підряд доцільно замінити правом розірвати договір у разі трикратного невнесення наймачем плати за користування річчю незалежно від періодичності прострочених платежів (підряд чи ні).

Визнання орендаря банкрутом повинне визнаватися істотною зміною обставин і давати право орендодавцю на розірвання договору у судовому порядку. Визнання ж орендодавця банкрутом до завершення ліквідаційної процедури не порушує інтересів наймача.

#### Література

1. *Блашук А.М.* Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України: автореферат дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 "Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право" [Текст] / А.М. Блашук. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2006. – 22 с.

2. *Міхно О.І.* Припинення договору за цивільним законодавством України: автореферат

дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 "Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право" [Текст] / О. І. Міхно. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2007. – 26 с.

3. *Шлюндт Н.Ю.* Изменение и расторжение договора аренды: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 [Текст] / Н.Ю. Шлюндт. – Краснодар, 2005. – 23 с.

4. *Мещерякова М. Е.* Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 [Текст] / М.Е. Мещерякова. – Волгоград, 2007. – 20 с.

5. *Процьків Н.М.* Правове регулювання розірвання цивільно – правових договорів за цивільним законодавством України: автореферат дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 "Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право" [Текст] / Н.М. Процьків. – К.: Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України, 2003. – 17 с.

#### Ю.В. Паскевич

Преращение договора найма (аренды): отдельные теоретические аспекты.

В статье рассматриваются вопросы, связанные с прекращением договорных обязательств, возникающих на основании договора найма (аренды). Исследуются основания прекращения договора найма (аренды), особенности реализации и их правовые последствия.

**Ключевые слова:** договорные обязательства, договорные правоотношения, прекращение договора, расторжение договора, отказ от договора.

#### J. Paskevich

Termination of the lease agreement: some theoretical aspects.

The article deals with the questions related to the termination of contractual obligations arising from the lease contract. The grounds of termination, their features and legal consequences of lease contract are being researched.

**Keywords:** Contractual obligations, contractual relationship, contract termination, recession from a contract.