

**РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ): ОКРЕМІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ**

*У статті розглядаються особливості припинення договору найму (оренди) у результаті його розірвання та висвітлюються особливості розірвання договору в окремих випадках. Стаття заснована на аналізі вітчизняного законодавства, що регулює підстави, порядок і наслідки розірвання договорів з урахуванням наукових позицій вітчизняних та зарубіжних вчених.*

**Ключові слова:** припинення договору, розірвання договору, відмова від договору, скасувальний договір, спеціальні підстави припинення договору.

**Постановка проблеми та її актуальність.** Припинення договірних зобов'язань у спосіб, відмінний від належного виконання обома сторонами, а тим паче розірвання договору майже завжди 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 гострі кути, про що і піде мова далі.

**Аналіз досліджень та публікацій.** Дослідженню питань, пов'язаних із розірванням договору, присвятили свої праці такі вітчизняні та зарубіжні вчені як: С. Бородовський, О. Міхно, С. Соменков, І. Спасибо-Фатєєва, М. Брагінський, В. Вітрянський та ін.

Для висвітлення обраної теми необхідно проаналізувати не лише наукові здобутки, а і правозастосовну практику, яка склалася на момент написання статті.

**Метою цієї статті** є аналіз доктринальних та законодавчих положень стосовно розірвання договору оренди, а також розроблення на їх основі практичних рекомендацій стосовно розірвання договору з ініціативи обох або однієї із сторін.

**Виклад основного матеріалу.** До Першої світової війни панівним принципом договірного права був принцип святості договору (*раста sunt servanda*). Проте з початком економічної кризи неможливість виконання договору все частіше була обумовлена не виною контрагентів, а істотною зміною обставин, що привело до домінування нового принципу – *clausula*

*rebus sic stantibus*, який означає, що дійсність договору залежить від незмінності обставин, при яких він був укладений [1, с. 9]. Як бачимо, у силу об'єктивних причин підхід до безумовності виконання договірних зобов'язань було переглянуто.

Під розірванням договору слід розуміти припинення договірних зобов'язань через невиконання або часткове невиконання договору на майбутнє. Відразу слід зауважити, 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 уже висловлювалося науковцями, проте частина 2 статті 202 Господарського кодексу України і далі передбачає, що господарське зобов'язання припиняється у разі його розірвання чи визнання його недійсним [2, с. 6]. Очевидно, що законодавцеві слід гармонізувати між собою термінологію, яка вживається у Цивільному та Господарському кодексах України.

Розірвання договору може відбуватися на підставі згоди обох сторін або в односторонньому порядку. У кожному з цих випадків порядок розірвання договору суттєво відрізняється. Розірвання договору за згодою обох сторін доцільно оформити у формі договору. О. І. Міхно пропонує називати такий договір «скасувальним» чи «ліквідаційним» [2, с. 7]. Слід зауважити, що у відповідності до ст. 654 ЦК України розірвання договору повинне вчинятися у тій же формі, у якій оформлявся договір, що розривається. 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.

Договором також оформляються і зміни до договору, а також новація. На думку С. О. Бородовського, при розірванні договору сторони можуть передбачити заміну первісного зобов'язання новим (новацією) [3, с. 162]. При цьому слід зауважити, що при новації первісне зобов'язання повністю втрачає свою чинність і разом з ним припиняються додаткові зобов'язання, які з нього випливали (тобто, відбувається розірвання договору), а нове зобов'язання має самостійний характер. При зміні договору існуюче договірне зобов'язання змінює умови, проте не припиняється, тому тут не має місця розірвання договору. Припинення лише частини договірних зобов'язань зі згоди сторін слід розцінювати лише як зміну договору, а не як часткове розірвання договору, оскільки останнє може бути лише повним і остаточним.

Слід дослідити співвідношення понять «розірвання договору» і «відмова від договору». На думку Т. А. Єрьомкіної, відмова від договору є одним із способів розірвання або зміни договору [4, с. 116]. Інший вчений – С. О. Бородовський вважає, що поняття «розірвання» і «відмова» від договору наділені різним юридичним змістом, щодо їх вчинення застосовуються різні правові норми і вони тягнуть настання властивих їм правових наслідків [3, с. 154].

Відповідно до ч. 3 ст. 651 ЦК України у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим. Тобто, відмова від договору може мати наслідком або зміну договору або його розірвання у залежності від того чи вона була здійснена від усього договору чи від його частини. Розірвання ж договору припиняє усі договірні зобов'язання і не може стосуватися його частини. З іншої сторони, відмова від договору (у значенні ч. 3 ст. 651 ЦК України) вчиняється лише в односторонньому порядку, у той час як розірвання договору може бути вчинене і за згодою сторін, і за рішенням суду. Тобто поняття «розірвання» і «відмова» від договору є різними поняттями, які частково перетинаються, однак не збігаються.

Договір може розриватися і без взаємної згоди сторін. У такому випадку розірвання договору можливе або на підставі рішення суду або у силу односторонньої відмови від

договору, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом. Слід відрізнити право «відмовитися» чи «розірвати» договір та «вимагати розірвання» договору. У ЦК України право відмовитися від договору означає, що підставою для розірвання договору (припинення договірних зобов'язань) є односторонній правочин уповноваженої сторони – відмова від договору. Ні згоди іншої сторони, ні рішення суду для розірвання договору у даному випадку не потрібно. Так, у разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору (ч. 2 ст. 782 ЦК України). Аналогічна норма існує у Кодексі торговельного мореплавства України (статті 119, 171, 237, 238). Такої ж позиції дотримуються автори науково-практичного коментаря до ЦК України [5, с. 173-175]. Право ж вимагати розірвання договору найму, яке визначено у статтях 768, 769, 773, 776, 783, 784 ЦК України, для своєї реалізації потребує рішення суду.

Слід зауважити, що при зверненні до суду з метою розірвання договору позовні вимоги слід формувати саме як «розірвати договір», а не «визнати договір розірваним». У першому випадку ми просимо припинити господарські правовідносини, що виникли на підставі договору, а у другому визнати факт, що має юридичне значення. Особливо це актуально коли спір буде розглядатися у порядку господарського судочинства, оскільки Господарський процесуальний кодекс України не передбачає можливості встановлення юридично значимих фактів як самостійного предмету провадження. До такого висновку приходять Вищий господарський суд України у постанові від 16 лютого 2011 року у справі № 5/107 [6]. Хоча у порядку окремого провадження суди загальної юрисдикції можуть встановлювати факти, які мають юридичне значення, визнання договору розірваним не має практичної цінності. Це пояснюється тим, що як господарські суди так і суди загальної юрисдикції, розглядаючи спір про право, можуть встановлювати юридично значимі факти. Тому у випадку відмови від договору, наприклад, на підставі ч. 1 ст. 782 ЦК України (невнесення орендної плати протягом трьох місяців підряд) наймодавцеві для повернення майна, переданого за договором у випадку, якщо наймач добровільно не повертає його, досить подати лише позов про витребу-

вання майна (на підставі ч. 1 ст. 785 ЦК України). Позовну вимогу про розірвання договору заявляти не потрібно, оскільки договір уже розірваний на підставі одностороннього правочину, а вимога про визнання договору розірваним є недоцільною, оскільки суд і так встановить факт розірвання договору при розгляді справи [7].

Тепер доцільно проаналізувати положення ЦК України, які регулюють розірвання договору найму (оренди), у розрізі вищевказаного.

Глава 58 Цивільного кодексу України передбачає як право відмовитися від договору в односторонньому порядку, так і право вимагати його розірвання. Останнє може бути реалізоване лише у судовому порядку.

Наймодавець має право вимагати розірвання договору у наступних випадках: 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача (ст. 783 ЦК України).

Щодо права вимагати розірвання договору зі сторони наймача, то ст. 784 ЦК України наділяє його даним правом, якщо: 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі. Як бачимо, в обох згаданих статтях як підстава для розірвання договору зазначається невиконання контрагентом обов'язку провести капітальний ремонт. Якщо у договорі не зазначено іншого, то обов'язок проводити капітальний ремонт несе власник речі.

Варто відзначити, що крім вказаних підстав, розірвання договору оренди можливе і у разі істотної зміни обставин (ст. 652 ЦК України) або істотного порушення договору (ст. 651 ЦК України). Дані підстави для розірвання договору можуть використовуватися до усіх договорів. Розірвання договору з цих підстав може бути здійснене за згодою сторін або за рішенням суду.

Багато дискусій викликала ч. 1 ст. 782 ЦК України, згідно якої наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить пла-

ту за користування річчю протягом трьох місяців підряд. З гіпотези даної правової норми можна дійти до висновку, що підставою для відмови від договору може бути трикратне невнесення плати за користування річчю поспіль. Таким чином, якщо наймач два місяці не вносить плати за користування, а на третій здійснює хоча б частковий платіж, то підстав для відмови від договору зі сторони наймодавця немає. Водночас, така ситуація завдає істотної шкоди орендодавцю. Виходом з даної ситуації є звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди у зв'язку з істотним порушенням договору.

Так, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України у постанові від 8 травня 2012 року приходить до висновку, що право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене частиною першою статті 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору [8]. Тобто, у випадку, якщо діями (бездіяльністю) наймача наймодавцю завдається істотна шкода, він може звернутися до суду з вимогою про розірвання договору незалежно від наявності спеціальних підстав для припинення договору оренди.

Слід зауважити, що для окремих цивільних договорів встановлені спеціальні підстави припинення договору, якими охоплюється розірвання договору.

Так ст. 32 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що розірвання договору оренди земельної ділянки здійснюється за взаємною згодою сторін або в судовому порядку на вимогу однієї із сторін у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24, 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки.

Однією з найпоширеніших підстав розірвання договору оренди земельної ділянки є заборгованість з орендної плати. За змістом статей 1, 13 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати в установленому розмірі.

Разом з тим доводи про наявність заборгованості з орендної плати мають підтверджуватись належними доказами, наприклад довідкою, виданою державною податковою інспекцією, про наявність (або відсутність) заборгованості із земельного податку та оренди землі.

Враховуючи норми статті 654 Цивільного кодексу України та норми статті 31 Закону України «Про оренду землі», розірвання договору оренди землі слід здійснювати у формі договору та відповідні відомості такого договору повинні вноситись до державного реєстру земель.

**Висновки.** 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. Необхідно пред'являти лише вимогу про повернення речі, відшкодування збитків тощо. У випадку істотної зміни обставин чи істотного порушення договору суд за позовом однієї із сторін може розірвати договір оренди незалежно від наявності чи відсутності спеціальних підстав для припинення договору найму, які передбачені главою 59 ЦК України.

З урахуванням великого практичного значення, наявності «білих» плям у законодавчому регулюванні процедури розірвання договору, відсутності серед науковців єдиного погляду на окремі аспекти припинення договорних зобов'язань дослідження порушеної проблематики і надалі залишатиметься актуальним.

## Література

1. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Н. М. Процьків. – К.: НАН України; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького, 2003. – 17 с.

2. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. І. Міхно. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2007. – 26 с.

3. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / С. О. Бородовський. – Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2005. – 211 с.

4. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: дисс. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Т. А. Еремкина. – Москва: Российский Государственный Торгово-Экономический университет. – 169 с.

5. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України [Текст]: у 2 т. Т.2 / В. Г. Ротань [та ін.]. – 2-е вид., перероб. і доп. – Х.: Фактор, 2010. – 784 с.

6. Постанова Вищого господарського суду України від 16 лютого 2011 року у справі № 5/107 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13931872>

7. Постанова Вищого господарського суду України від 23 лютого 2010 року у справі № 12/115 [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8214629>

8. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 8 травня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24528552>

**Ю. В. Паскевич**

Расторжение договора найма (аренды): отдельные правовые аспекты

В статье рассматриваются особенности прекращения договора найма (аренды) в результате его расторжения и освещаются особенности расторжения договора в отдельных случаях. Статья основана на анализе отечественного законодательства, регулирующего основания, порядок и последствия расторжения договоров с учетом научных позиций отечественных и зарубежных ученых.

**Ключевые слова:** прекращение договора, расторжения договора, отказ, от договора, отменительный договор, специальные основания прекращения договора.

**Yu. Paskevych**

Termination of the lease: certain legal aspects

The article deals with questions that are related to features of the termination of lease contract as a result of its cancellation and investigates the specific features of individual cases of contract cancellations. The article is based on the analysis of national legislation that regulates the grounds, procedure and consequences of the contract cancellation and includes analysis of positions of Ukrainian and foreign scientists.

**Key words:** termination of the contract, cancellation of the contract, rejection of the contract, cancels contract, special grounds for termination of the contract.