

УДК 346.14

**М.В. Григорчук**  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри державно-правових дисциплін,  
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК»

**Ю.А. Зайцева**  
здобувач вищої освіти ступеня «магістр»,  
ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК»

## **Особливості припинення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх частин)**

*У статті розглядаються особливості припинення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх частин).*

**Ключові слова:** припинення, розірвання, відмова, договір, найм (оренда), будівля, інша капітальна споруда, зобов'язання, наймодавець (орендодавець), наймач (орендар), акт повернення.

**М.В. Григорчук**  
кандидат юридических наук,  
доцент кафедри державно-правових дисциплін,  
ВУЗ «Університет економіки та права «КРОК»

**Ю.А. Зайцева**  
соискатель высшего образования степени «магистр»,  
ВУЗ «Университет экономики и права «КРОК»

## **Особенности прекращения договора найма (аренды) здания или другого капитального сооружения (их частей)**

*В статье рассматриваются особенности прекращения договора найма (аренды) здания или другого капитального сооружения (их частей).*

**Ключевые слова:** прекращение, расторжение, отказ, договор, наем (аренда), здание, другое капитальное сооружение, обязательства, наймодавец (арендодавец), наниматель (арендатор), акт возврата.

**М. Hryhorchuk**  
PhD in Law,  
Assosiated Professor of the Department of State and Legal Disciplines,  
«KROK» University

**Y. Zaitseva**  
Master's Degree Student  
«KROK» University

## **Specifics of Termination of the Contract for Hiring (Rent) of Buildings or other Capital Constructions (their Parties)**

*The features of the termination of the contract for hire (rent) of buildings or other capital constructions are described in the article.*

**Key words:** *termination, dissolution, refusal, contract, hire (rent), building, other capital construction, obligation, landlord (lessor), tenant (renter), act of return.*

### **Постановка проблеми**

Відповідно до ст. 41 Конституції України та ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [1, 2].

Принцип свободи підприємницької діяльності, закріплений ст. 43 Конституції України [1], дає змогу залучати різноманітні механізми формування майнової основи її здійснення.

Безперечно, з погляду економічної ефективності, рентабельним є використання основних фондів виробничого призначення на праві власності, проте це не завжди зручно і можливо. Саме тому існував та продовжує активно діяти інститут оренди (найму) як альтернативний спосіб вирішення господарських завдань.

Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх частин), далі – договір найму (оренди) будівлі (споруди), є найпоширенішим договором за цивільним законодавством України, що спрямований передавати нерухоме майно у тимчасове користування за плату та на певний строк. Будівлі й інші капітальні споруди (їх частини) як об'єкти нерухомого майна мають значну специфіку правового регулювання. Тому в правозастосовній практиці виникають нез'ясовані принципово важливі проблеми теоретичного та практичного характеру, які стосуються припинення (розірвання) договору найму (оренди) будівлі (споруди) й, відповідно, повернення з найму (оренди) нерухомого майна. Зокрема, це зумовлено недосконалістю понятійного апарату та недостатньою конкретизацією окремих правових норм.

Актуальність теми дослідження зумовлюється також необхідністю вдосконален-

ня чинного цивільного, господарського законодавства України, інших правових актів щодо регулювання договору найму (оренди), в тому числі найму (оренди) будівлі (споруди), та правозастосовної практики в цій сфері.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Питанням припинення договору найму (оренди) будівлі (споруди) присвятили свої дослідження вчені та практики в галузі права: І. В. Борщевський, В. Я. Романів, О. М. Семенька, Н. М. Процьків, В. А. Кройтор, Є. О. Мічурін та інші науковці.

### **Не вирішені раніше частини загальної проблеми**

На нашу думку, дотепер невирішеною або недостатньо дослідженою є низка проблем, серед яких: момент, підстави припинення договору найму (оренди) будівлі (споруди), а також інші правочини, пов'язані з тимчасовою передачею права власності.

### **Формулювання цілей статті**

Метою дослідження є з'ясування особливостей припинення договору найму (оренди) будівлі (споруди), в тому числі дослідження підстав такого припинення, а також формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання припинення договору найму (оренди) будівлі (споруди) та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

### **Виклад основного матеріалу дослідження**

Слід зазначити, що розмежування понять «припинення зобов'язань», «зміна договору», «припинення договору», «розірвання договору», «одностороння відмова від договору» в цивільному законодавстві України не проводиться [3, с. 143].

На думку Н. М. Процьків, розірвання договору – це дія, направлена на припинення частково або повністю невиконаного договору на майбутнє [4, с. 6].

Ми вважаємо, що поняття припинення договору є ширшим, ніж поняття «розірвання договору» та «відмова від договору», на нашу думку, ці дві дії спрямовані саме на припинення договору, незважаючи на те, чи договір виконаний, чи ні.

Можна зробити висновок, що поняття «припинення договору» з поняттями «розірвання договору» та «відмова від договору» співвідносяться як загальне та спеціальне поняття.

Проте, незважаючи на те, що припинення договору є наслідком як розірвання договору, так і відмови від договору, припинення може мати й самостійне спеціальне значення.

Як впливає з п. 1 ст. 631 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та п. 7 ст. 180 Господарського кодексу України (далі – ГК України), закінчення строку дії договору, яким вважається проміжок часу, протягом якого сторони мають право здійснювати свої права та обов'язки, зумовлює припинення можливості здійснювати відповідні права стороною договору [5, 6].

Для визначення особливостей припинення договору найму (оренди) будівлі (споруди) слід надати характеристику та визначити підстави для «розірвання договору» і «відмови від договору».

*Щодо питання розірвання договору, то ми вважаємо, що оскільки § 4 «Найм бу-*

*дівлі або іншої капітальної споруди» ЦК України [5] не встановлює підстави розірвання даного виду договору, слід звернутися до загальних положень про найм (оренду), які закріплені в Главі 58 ЦК України.*

*Загальні положення закріплюють право як наймодавця (ст. 783 ЦК України), так і наймача розірвати договір (ст. 784 ЦК України). Для їх розуміння відображаємо нижче підстави для такого розірвання.*

*ЦК України не надається розмежування того, що можна вважати користуванням річчю всупереч договору або призначенню речі.*

*На нашу думку, таким слід розуміти користування об'єктом не за призначенням, яке визначено в договорі. Наприклад, наймачем (орендарем) орендується офіс для здійснення господарської діяльності: сторони щодо цього дійшли згоди та чітко прописали це в договорі, проте після прийняття об'єкту наймач (орендар) користується ним не за призначенням, припустимо, використовує його для проживання. В такому випадку це і слугуватиме причиною для розірвання наймодавцем (орендодавцем) договору.*

*У ч. 1 та абз. 2 ч. 2 ст. 780 ЦК України зазначено: «Шкода, завдана у зв'язку з користуванням річчю, відшкодовується наймодавцем, якщо буде встановлено, що це сталося внаслідок особливих властивос-*

*Таблиця 1*

**Підстави розірвання договору найму**

<b>ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (за вимогою)</b>	
<b>НАЙМОДАВЦЯ</b>	<b>НАЙМАЧА</b>
1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі	1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі	2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі
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	

*Джерело: розроблено автором*

тей або недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати. Умова договору найму про звільнення наймодавця від відповідальності за шкоду, завдану внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, є нікчемною» [5].

У даному випадку наймач має довести, що про зазначені недоліки речі він не знав і не міг знати в момент укладання договору, оскільки ч. 3 ст. 767 ЦК України закріплений обов'язок наймача у присутності наймодавця перевірити справність речі [5].

Згідно з ч. 3 ст. 291 ГК України: «Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу» [6].

Договором найму будівлі (споруди) можуть бути встановлені інші підстави його дострокового розірвання на вимогу як наймача, так і наймодавця. Одночасно сторони можуть прямо виключити при укладанні договору будь-яку з законних підстав його дострокового розірвання.

На нашу думку, доцільно передбачити процедуру одностороннього розірвання договору обома сторонами (порядок для кожної зі сторін може бути різним).

*Щодо питання відмови від договору*, яке, зокрема, регулюється згідно зі ст. 782 ЦК України, в якій зазначено таке: «Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору» [5].

Відмова від договору є правом, а не обов'язком наймодавця. Про реалізацію цього права наймодавець повинен повідомити наймача. Закон не встановлює строку, протягом якого повинно бути зроблене

таке повідомлення, тому логічною буде в цьому випадку реалізація права наймодавця в розумний строк, тобто строк, протягом якого наймач зможе отримати повідомлення наймодавця та підготувати річ до повернення наймодавцеві.

Відмова від договору найму на підставі ст. 782 ЦК України має бути оформлена письмово. Тобто, це означає, що наймодавцю (орендодавцю) немає потреби додатково звертатися до суду з вимогою про розірвання договору найму.

Семенька О. М. вважає, що законодавець допустив помилку, коли визначив невнесення платежів за користування майном підставою для відмови від зобов'язання найму (оренди), а не в якості підстави для розірвання цього договору [7, с. 148].

Ми не погоджуємося з такою думкою, оскільки, вважаємо, що наймодавець (орендодавець) повинен мати право саме в односторонньому порядку розірвати договір у разі невнесення наймачем (орендарем) орендної плати. На нашу думку, викладена редакція ч. 1 ст. 782 потребує змін, що стосується формулювання «трьох місяців поспіль», так як наймач (орендар) може умисно не вносити плату за два місяці поспіль, у третьому місяці внести і знову не вносити, цим самим не перевищуючи тримісячний термін.

Дискусійним, на наш погляд, залишається питання щодо того, чи буде договір розірваним (у відповідності до ч. 2 ст. 782 ЦК України) в разі, якщо наймодавець (орендодавець) відправить відмову від договору поштою за місцезнаходженням наймача (орендаря), що зазначена в ЄДР з урахуванням часу поштового обігу, але наймач (орендар) навмисно чи неумисно не отримає цю відмову.

Ми вважаємо, що при тому, коли наймодавець (орендодавець) відправить відмову від договору за місцезнаходженням чи місцем проживання наймача (орендаря) з урахуванням строку для поштового обігу, такий договір слід вважати розірваним з моменту такого належного повідомлення.

Практика показує, що доцільно врегулювати це питання в самому договорі,

наприклад, прописавши його таким чином: «Наймодавець (орендодавець) може направити поштою наймачу (орендарю) будь-яку кореспонденцію, в тому числі повідомлення, відмову від договору за місцезнаходженням наймодавця (орендаря), зазначеним в ЄДР, і така кореспонденція вважатиметься отриманою з часу належного повідомлення адресата».

Також, на нашу думку, слід закріпити право наймача (орендаря) відмовитися від договору в разі, якщо наймодавець (орендодавець) не передав об'єкт найму (оренди) в його тимчасове користування.

Згідно зі ст. 598 ЦК України: «Зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, установлених договором або законом» [5].

*Підстави припинення договору найму (оренди)* встановлено в ч. 1 та ч. 2 ст. 781 ЦК України, згідно з якими договір найму припиняється у разі смерті фізичної особи - наймача, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем [5].

Натомість, ч. 2 ст. 291 ГК України містить дещо більший перелік підстав для припинення договору оренди майна, такі як: закінчення строку, на який його було укладено; викупу (приватизації) об'єкта оренди; ліквідації суб'єкта господарювання-орендаря; загибелі (знищення) об'єкта оренди [6].

Зобов'язання з договору найму будівлі (споруди) може припинятися, крім того, за домовленістю сторін (ч. 1 ст. 604 ЦК України) [5].

Оскільки наймачем за договором найму може бути не тільки фізична особа, а й юридична та фізична особа-підприємець, вважаємо в ЦК України як підставу для припинення договору найму слід також передбачити ліквідацію юридичної особи, яка була наймачем, та у разі припинення підприємницької діяльності фізичної особи-підприємця, яка була наймачем або наймодавцем, у зв'язку з внесенням відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Разом з тим, у ст. 795 ЦК України [5] передбачено, що повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

В. Я. Романів у своєму дослідженні зазначив, що при такому правовому регулюванні виникає запитання: з якого моменту в орендаря виникає обов'язок повернути об'єкт оренди. Адже якщо договір оренди свою дію ще не припинив, то на підставі чого в орендаря виникає обов'язок повертати об'єкт оренди. Від встановлення обов'язку повернути об'єкт оренди, а точніше – від встановлення невиконання такого обов'язку, залежить можливість застосування до орендаря неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Отже, з встановленням невиконання обов'язку щодо повернення об'єкта оренди виникає чимало проблем [8, с. 96].

Ми вважаємо, що закріплення та прив'язка повернення об'єкта з найму (оренди) до складання акта повернення є правильним рішенням, оскільки це пов'язано з особливим предметом договору – нерухомим майном, однак необхідно надати альтернативу на випадок, коли такий акт повернення в силу певних обставин не буде складено, або ж одна зі сторін буде відмовлятися від його складання.

Тому, поки така альтернатива відсутня, на нашу думку, слід у договорі передбачати як порядок складання актів повернення об'єкта сторонами, так і порядок його двостороннього підписання та, звісно, відповідальність однієї зі сторін, яка буде відмовлятися від підписання такого акта.

Цікавим є те, що у 2015 році Верховний Суд України пристав на позицію, що не вкладалася в усталену практику (постанова від 23.12.2015 р. у справі № 918/144/15). Так, визнання недійсним договору оренди нежитлового приміщення, який сторони розірвали, а майно повернули, є неможливим, оскільки зобов'язання за спірним правочином є припиненими [9].

Однак, у 2018 році Велика Палата Верховного Суду відступила від висновку

щодо застосування норми права в подібних правовідносинах, викладеного в раніше ухваленій постанові Верховного Суду України від 23 грудня 2015 року в справі N 918/144/15 (провадження N 3-1143Гс15), оскільки розірвання сторонами договору, виконаного повністю або частково, не позбавляє сторони права на звернення в майбутньому з позовом про визнання такого договору недійсним (постанова від 27.11.2018 р. у справі №905/1227/17) [10].

### Висновки

Проведений аналіз особливостей припинення договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди дозволив зробити висновки про те, що загальні підстави розірвання договору оренди, передбачені ст.ст. 783 і 784 ЦК України та ст. 291 ГК України, спеціальних підстав припинення (розірвання) договорів найму (оренди) будівлі (споруди) законодавство не містить, проте це не обмежує право сторін у визначенні таких умов у самому договорі.

Також, на нашу думку, слід закріпити право наймача (орендаря) відмовитися від договору в разі, якщо наймодавець (орендодавець) не передав об'єкт найму (оренди) в його тимчасове користування.

### Література

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30. – Ст.141.
2. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04 листопада 1950 року // Урядовий кур'єр. – 2010. – №215.
3. Цивільне право: підручник. У 2 ч. / за заг. ред. В. А. Кройтора та Є. О. Мічуріна. – Х. : Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2013. – Ч. 2. – 814 с.
4. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: автореф... дис. канд. юрид. наук / Н. Процьків. – К., 2003. – 23 с.
5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.
6. Господарський Кодекс України : Закон України від 16.01.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18; № 19–20; № 21–22. – Ст. 144.
7. Семенька О. М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України: дис. канд. юр. наук / О. Семенька. – Одеса, 2018. – 186 с.
8. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Львівський нац. ун-т ім. Івана Франка Міністерства освіти і науки України. – Л., 2015. – 212 с.
9. Рішення Верховного Суду України від 23.12.2015 р. у справі N 918/144/15 // Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54630884>
10. Рішення Великої Палати Верховного Суду від 27.11.2018 р. у справі N 905/1227/17 // Офіційний веб-сайт «Єдиний державний реєстр судових рішень». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [https://verdictum.ligazakon.net/document/78160738?ch=981095&q=\(905-2F1227-2F17\)](https://verdictum.ligazakon.net/document/78160738?ch=981095&q=(905-2F1227-2F17))

Вважаємо, що слід внести такі доповнення до ст. 781 ЦК України: «в разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем, та у разі припинення підприємницької діяльності фізичної особи-підприємця, яка була наймачем або наймодавцем, у зв'язку з внесенням відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань».

Також ми дійшли висновку, що законодавець момент припинення договору прив'язує до дати повернення об'єкта з найму (оренди), що є недоцільним, оскільки якраз припинення договору, навіть враховуючи загальні положення про договір, має своїм наслідком обов'язок повернути об'єкт оренди. З огляду на це, вважаємо за доцільне виключити норму ч. 2 ст. 795 ЦК України «з цього моменту договір припиняється».

Дослідження показує, що припинення договорів найму (оренди) будівлі (споруди) є важливим завершенням договірних відносин, а тому цілком логічним є те, що на даний час існує велика кількість питань і проблем, що потребують негайного правового врегулювання. Це, в свою чергу, залишає широке поле для подальших наукових досліджень даної тематики.