

*Калаур І. Р.,**кандидат юридичних наук, доцент
доцент кафедри цивільного права і процесу
юридичного факультету**Тернопільського національного економічного університету*

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ НЕВИКОНАННЯ НАЙМАЧЕМ ОBOB'ЯЗКУ ВНОСИТИ ПЛАТУ ЗА КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ

Анотація. Наукова робота присвячена з'ясуванню правових наслідків невиконання наймачем обов'язку щодо внесення плати за користування майном. У роботі з'ясовується можливість застосування наймодавцем двох заходів оперативного впливу: відмови від договору найму та його розірвання. Предметом дослідження є також вивчення режиму відповідальності наймача за невиконання ним обов'язку вносити плату за користування майном, що послужило причиною відмови наймодавця від договору найму.

Ключові слова: відмова від договору найму, розірвання договору найму, зустрічне задоволення наймача, плата за користування майном, заходи оперативного впливу.

Постановка проблеми. Пошук дієвих правових механізмів захисту порушених прав учасників майнового обороту – одне із основних завдань правотворчої та правозастосовної діяльності. Для наймодавця законом визначена можливість відмовитися від договору найму, якщо наймач не вносить плату за користування майном понад три місяці. Водночас сучасна правозастосовна практика не заперечує проти можливості наймодавця вимагати за подібних обставин розірвання договору найму. Застосування наймодавцем альтернативних запобіжних заходів потребує належного науково-теоретичного осмислення та дослідження режиму відповідальності наймача в разі ненадання ним зустрічного задоволення за договором найму.

Здійснення наймодавцем права на відмову від договору найму стало предметом наукових досліджень О.О. Отраднової, О.В. Печеного та інших. Однак поза увагою дослідників залишились питання меж здійснення цього права та відповідальності наймача за порушення зобов'язання, що послужило причиною відмови наймодавцем від договору найму.

Метою наукової роботи є розробка оптимальних шляхів реалізації наймодавцем права на відмову від договору найму та права на розірвання цього договору, а також визначити ефективний режим відповідальності наймача за невиконання ним обов'язку щодо внесення плати за користування майном.

Виклад основного матеріалу дослідження. З огляду на відплатний характер договору найму основним обов'язком наймача є своєчасне внесення плати за користування майном. Вказаний обов'язок та обов'язок наймодавця передати річ у користування розцінюються як зустрічні, через те наймач зобов'язаний вносити плату лише після того, як наймодавець передасть йому майно з дотриманням часових критеріїв передавання, визначених законодавцем у ст. 765 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо сторони договору найму не обумовили інший порядок її внесення.

Якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі (ч. 1 ст. 782 ЦК України). Наслідком такої відмови є розірвання

договору з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору. За відсутності в загальних положеннях про найм (оренду) норми, яка б визначала форму такого повідомлення, вказане питання необхідно вирішувати шляхом застосування ст. 654 ЦК України про форму зміни або розірвання договору. Таким чином, повідомлення наймача про односторонню відмову від договору найму наймодавець повинен вчинити в такій самій формі, що й договір, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає зі звичаїв ділового обороту.

Необхідно також зауважити, що юридична наука і судова практика тлумачать поняття «невнесення плати» так, що плата повністю не вноситься [1, с. 626]

Із норми поведінки, яка визначена в ч. 1 ст. 782 ЦК України слідує, що відмова від договору – це право наймодавця, а не його обов'язок. Змістом цього права «є надана йому законом можливість в односторонньому порядку, у неюрисдикційній формі, тобто без звернення до суду, розірвати договір найму шляхом відмови від нього і вимагати повернення речі за наявності передбачених коментованою статтею умов» [1, с. 443].

У юридичній літературі неодноразово зауважувалось, що законодавчо визначена можливість відмовитися від договору найму не позбавляє наймодавця права застосовувати інші оперативні заходи для захисту його прав та інтересів. Йдеться, зокрема, про звернення наймодавця до суду з вимогою розірвати договір найму в односторонньому порядку в разі невнесення наймачем платежів протягом трьох місяців підряд. Так, О.П. Подцерковний у науковому висновку про застосування норм матеріального права вказує, що невизнання права орендодавця на розірвання договору в разі несплати орендарем платежів означало б невизнання права на звернення до суду із захистом порушеного права, що є неприпустимим [2].

На таку особливість неодноразово звертав увагу Вищий господарський суд України в Інформаційному листі «Про доповнення Інформаційного листа Вишого господарського суду України від 15.03.2011 р. № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів» [3] та постанові пленуму «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [4].

Так, у п. 5.1 вказаної постанови пленуму зазначено, що відмова наймодавця від договору найму, можливість якої передбачена ч. 1 ст. 782 ЦК України, є правом, а не обов'язком наймодавця, яке може бути реалізоване в позасудовому порядку. Наявність зазначеного права не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою про розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) належних платежів. У вирішенні відповідних спорів господарським судам слід встановлювати, протягом яких конкретно місяців і якого року орендар не вносив орендну плату, у якому розмірі, у тому числі протягом яких місяців орендар взагалі не вносив орендну

плату або вносив частково. При цьому погашення орендарем заборгованості до або після подання позову орендодавцем не має правового значення для вирішення такого спору, оскільки законодавець пов'язує виникнення права орендодавця відмовитися від договору оренди саме з фактом невнесення орендної плати протягом трьох місяців поспіль.

Водночас у згаданому вище інформаційному листі Вищий господарський суд України вказав, що норми ст. 188 Господарського кодексу України (далі – ГК України) та ст. 11 Господарського процесуального кодексу України не позбавляють сторону договору права на безпосереднє звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди без дотримання порядку досудового врегулювання спору і як приклад навів постанову від 08.05.2012 р. № 5021/966/2011.

Надання вищою судовою інстанцією такого роду роз'яснень передувало постановлянням судами кардинально протилежних рішень у вирішенні питання можливості розірвання наймодавцем договору найму. Наприклад, можна назвати постанову Вищого господарського суду України від 22.03.2011 р. № 30/131-09-2952 [5] та постанову Верховного суду України № 3-26гс12 від 08.05.2012 р. [6].

У першій постанові Вищий господарський суд України вказав, що невиконання умов договору щодо внесення орендних платежів не може бути підставою його розірвання в судовому порядку, адже передумови для застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України як підстави розірвання в судовому порядку договору у зв'язку з несплатою орендних платежів відсутні, оскільки частина третя цієї статті, так само як і ст. 782 ЦК України встановлює для таких випадків право на односторонню відмову від договору. У своїх висновках суд посилався на правову позицію Верховного Суду України під час здійснення перегляду судових рішень у справах, пов'язаних із розірванням договорів оренди (постанову від 22.02.2005 р. у справі № 34/400).

Таким чином, на думку касаційної інстанції, пред'явлений позов про розірвання договору оренди з мотивів невнесення орендної плати не відповідає способам захисту прав наймодавця, а невиконання умов договору щодо внесення орендних платежів не може бути підставою його розірвання в судовому порядку.

Антитетичну позицію зайняв Верховний Суд України у постанові № 3-26гс12 від 08.05.2012 р., переглядаючи рішення попередніх судових інстанцій із подібного спору. У постанові зазначено, що право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене ч. 1 ст. 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.

Вирішуючи спір, Верховний Суд України взяв до уваги і той факт, що орендоване майно є комунальним, тому на спірні правовідносини поширюється також дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно із ч. 3 ст. 26 якого підставою для дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду може бути невиконання сторонами своїх зобов'язань.

У підсумку Верховний Суд України прийшов до висновку, що істотне порушення орендарем (наймачем) такої умови договору оренди державного (комунального) майна, як внесення орендної плати є достатньою правовою підставою для дострокового розірвання вказаного договору оренди в судовому порядку та повернення орендованого майна орендодавцю (наймодавцю).

Резюмуючи судову практику, яка склалася під час вирішення питання правової поведінки наймодавця в разі невиконан-

ня наймачем обов'язку щодо сплати платежів за користування майном упродовж трьох місяців поспіль, необхідно зауважити, що законодавчо надана йому можливість розірвати за цих обставин договір найму в неюрисдикційній формі не позбавляє його права звернутися до суду з вимогою розірвати такий договір, якщо вбачається істотне порушення його умов невиконання наймачем платежів протягом вказаного строку. Водночас для вирішення спору не має правового значення погашення наймачем заборгованості до або після подання позову наймодавцем та дотримання порядку досудового врегулювання спору.

Екстраполюючи результати аналізу судової практики на законодавчо визначену можливість наймодавця відмовитися від договору найму, можна зробити висновок, що для здійснення права на відмову від договору не має правового значення погашення наймачем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Отже, право на відмову від договору для наймодавця законодавець обумовив двома факторами: по-перше, відсутністю зустрічного задоволення з боку наймача, яке виражається у внесенні плати за користування майном; по-друге, така відсутність повинна тривати щонайменше три місяці поспіль. З огляду на можливість сторін договору найму обирати форму плати за користування майном (у грошовій або натуральній формі) застосування положень ст. 782 ЦК України можливе, коли зустрічне задоволення наймача позначається у вчиненні ним щомісячно дій, скерованих на внесення плати у визначеній договором формі (сплата певної суми грошей, надання послуг тощо). Якщо сторони договору найму погодили іншу періодичність зустрічного задоволення наймача (квартал, півріччя тощо), то правові наслідки невиконання наймачем обов'язку щодо внесення плати зазвичай встановлюються в договорі. Водночас наймодавець не позбавлений права вимагати розірвання договору в суді, якщо вбачається істотне порушення умов договору несвочасним внесенням наймачем плати за користування майном.

На нашу думку, розглянуті правові можливості наймодавця доцільно легалізувати, доповнивши ч. 1 ст. 783 ЦК України п. 5 такого змісту: «Наймач не вносить плату за користування річчю впродовж строку, визначеного договором або законом, і в таких діях вбачається істотне порушення договору найму».

Право наймодавця відмовитися від договору найму є одним із тих випадків, про які законодавець говорить у ст. 615 ЦК України. Зазначена норма дозволяє одній стороні зобов'язання в разі порушення зобов'язання іншою стороною частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо така можливість встановлена договором або законом.

Окрім ст. 782 ЦК України, прикладом законодавчого встановлення подібної можливості служить ч. 2 ст. 7 Закону України «Про фінансовий лізинг» [7], відповідно до якої лізингодавець має право відмовитися від договору лізингу та вимагати повернення предмета лізингу від лізингоодержувача в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо лізингоодержувач не сплатив лізинговий платіж частково або в повному обсязі та прострочення сплати становить більше 30 днів. Така норма виключає можливість застосування ч. 1 ст. 782 ЦК України до правовідносин, що виникають із договору фінансового лізингу, адже є положенням спеціального законодавчого акта.

Разом із заходом оперативного впливу (відмовою від договору) загальними положеннями про односторонню відмову від зобов'язання передбачена цивільно-правова відповідальність тієї сторони, яка його порушила (ч. 2 ст. 615 ЦК України). Міру та форму такої відповідальності сторони договору найму мо-

жуть встановити безпосередньо в договорі або їх визначає сам законодавець. Наприклад, коли домовленістю сторін цього договору встановлена грошова форма плати за користування майном, то відносини щодо справляння плати носять ознаки грошового зобов'язання. У ЦК України відсутня дефініція поняття «грошове зобов'язання», однак у ст. 625 цього кодифікованого акта визначений порядок застосування відповідальності за порушення грошового зобов'язання.

Радянська юридична доктрина під грошовим розуміла зобов'язання, пов'язане з передачею або платежем визначеної грошової суми. Сучасні цивілісти розрізняють самостійні (ті, що виникають і здійснюються незалежно від інших зобов'язань) і несамостійні грошові зобов'язання (виникнення і здійснення яких пов'язані з іншими зобов'язаннями) [8, с. 6–7, 12].

У чинному законодавстві поняття грошового зобов'язання визначене в Законі України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» № 2343-ХІІ від 04.05.1992 р. [9]. Відповідно до абз. 5 ст. 1 цього нормативно-правового акта під грошовим зобов'язанням розуміється зобов'язання боржника сплатити кредитору певну грошову суму відповідно до цивільно-правового правочину (договору) та на інших підставах, передбачених законодавством України. До грошових зобов'язань згідно з вказаною нормою відносяться, зокрема, зобов'язання, що виникають унаслідок неможливості виконання зобов'язань за договорами найму (оренди), які мають бути виражені в грошових одиницях.

Боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання. На вимогу кредитора (у нашому випадку наймодавця) боржник (тобто наймач), який прострочив виконання грошового зобов'язання (внесення плати за користування майном), зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом (ч. 2 ст. 625 ЦК України).

Щодо іншого розміру процентів, встановленого договором, то Вищий господарський суд України застерігає, що з огляду на положення ч. 6 ст. 231, ч. 2 ст. 343 ГК України та ст. ст. 1 і 3 Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» яким би способом не визначався в договорі оренди (найму) розмір пені за прострочення платежу за відповідним зобов'язанням стягнуто може бути лише пеню, сума якої не перевищує ту, що обчислена з урахуванням подвійної облікової ставки Національного банку України (п. 5.2 Постанови Пленуму Вищого Господарського Суду України «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна»).

Якщо зустрічне задоволення наймача виражається в наданні наймодавцю послуг, то при вирішенні питання відповідальності наймача за невнесення ним плати в такій формі протягом трьох місяців поспіль необхідно звертатися до ч. 1 ст. 906 ЦК України, яка визначає режим відповідальності виконавця за порушення відплатного договору про надання послуг. Слідуючи загальному правилу про відповідальність за вину, законодавець зобов'язує виконавця послуги відшкодувати замовнику завдані йому збитки в повному обсязі за невиконання або неналежне виконання договору, якщо інше не буде встановлено договором про надання послуг. «Такий обов'язок є формою відповідальності за порушення зобов'язання» [10, с. 521]. Водночас у вказаній статті передбачена відповідальність без вини на той випадок, коли невиконання або неналежне виконання договору про надання послуг допустив виконавець-суб'єкт підприємницької діяльності.

Таким чином, якщо наймач не надає або надає неналежним чином обумовлену договором найму послугу протягом трьох місяців поспіль, наймодавець має право відмовитись від договору найму та вимагати повернення речі. Також він не позбавлений права вимагати відшкодування завданих йому збитків у повному обсязі, якщо в порушенні такого роду зобов'язання винен його контрагент. Збитки наймодавця, спричинені його відмовою від договору найму, відшкодовуються без вини наймача, коли послугу як плату за користування річчю надає наймач у рамках здійснення ним підприємницької діяльності. Звільнити такого наймача від відповідальності може тільки непереборна сила.

Розглянутий нами приклад відповідальності без вини сторони договору є одним із доводів некоректності ч. 2 ст. 615 ЦК України, про що неодноразово зазначалося в юридичній літературі, адже така норма встановлює відповідальність лише за наявності вини [11, с. 137; 12, с. 499].

Висновки. Законодавчо визначена для наймодавця можливість відмовитись від договору найму, коли наймач не вносить плату за користування майном протягом трьох місяців поспіль, не перешкоджає йому звернутися до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати наймачем належних платежів.

Для реалізації наймачем права вимагати розірвання договору найму не має значення погашення наймачем заборгованості до або після звернення наймодавця до суду, а можливість наймодавця відмовитись від договору не залежить від сплати наймачем заборгованості в період між виникненням трьохмісячного боргу та одержання ним повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Режим відповідальності наймача за невнесення ним плати визначатиметься положеннями про відповідальність за порушення тих зобов'язань, якими опосередковується зустрічне задоволення наймача.

Література:

1. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) : у 8 т. / за ред. проф. І.В. Спасиво-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Ч. : ФО-П Лисяк Л.С., 2013–. – Т. 8 : Договори про передачу майна у власність та користування. – 2013. – 672 с.
2. Подцерковний О.П. Науковому висновку про застосування норм матеріального права / О.П. Подцерковний [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://economiclaw.od.ua/wp-content/uploads/2013/03/3-26r12_drapaylo.doc.
3. Про доповнення інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 N 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів»: лист Вищого господарського суду України від 13.07.2012 року № 01-06/908/2012 // Вісник господарського судочинства. – 2012. – № 4.
4. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: постанова пленум Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>.
5. Про розірвання договору оренди, виселення із займаних приміщень, стягнення заборгованості по орендній платі та пені : постанова Вищого господарського суду України від 22.03.2011 року № 30/131-09-2952 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14635738>.
6. Про розірвання договору оренди, зобов'язання повернути орендоване майно та стягнення заборгованості з орендної плати й пені : постанова Верховного суду України № 3-26r12 від 08.05.2012 року // Юридическая практика. – 2012. – № 25.
7. Про фінансовий лізинг : Закон України в редакції Закону № 1381-IV від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.
8. Лавров Д.Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Д.Г. Лавров. – СПб., 2000. – 22 с.

9. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України в ред. Закону № 4212-VI від 22.12.2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 32–33. – Ст. 413.
10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2006– . – Т. 2. – 2006. – 1088 с.
11. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. – 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2006– . – Т. 2. – 2006. – 1088 с.
12. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) : у 8 т. / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Ч. : ФО-П Лисяк Л.С., 2012– . – Т. 7 : Загальні положення про зобов'язання та договір. – 2012. – 736 с.

Калаур И. Р. Правовые последствия невыполнения арендодателем обязанности вносить плату за пользование имуществом

Аннотация. Научная работа посвящена выяснению правовых последствий невыполнения арендатором обязанности относительно внесения арендной платы. В работе выясняется возможность применения арендодателем двух

мероприятий оперативного влияния: отказы от договора аренды и его расторжения. Предметом исследования является также исследование режима ответственности арендатора за невыполнение им обязанности вносить арендную плату, которое послужило причиной отказа арендодателя от договора аренды.

Ключевые слова: отказ от договора аренды, расторжения договора аренды, встречное удовлетворение арендатора, арендная плата, мероприятия оперативного влияния.

Kalaur I. Breaking of payment duties by a leasee: legal results

Summary. The scientific research work is devoted to investigating of legal results in case of breaking the payment duties for renting by a leasee. The paper discusses the leaser's possibility to use two intensive influence means like repudiation of a contract or its termination. Our research subject is regulation of leasee's responsibility for payment failure that may be the reason to terminate a contract by a leaser.

Key words: repudiation of a contract, rent contract termination, reciprocative performance of a leasee, rent payment, intensive influence means.