

Особливості пролонгації договору

оренди нерухомості: теорія і практика



Ю. М. Степаненко

здобувач кафедри цивільного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

У статті здійснено правовий аналіз норм чинного законодавства у сфері продовження дії договору оренди нерухомого майна, наведено приклади судових справ у цій категорії спорів з метою встановлення єдиного способу пролонгації орендних правовідносин. Виділено проблемні аспекти категорії «пролонгація договору оренди», запропоновано нові підходи до розкриття цього поняття.

Ключові слова: договір оренди, нерухоме майно, пролонгація договору.

В статье осуществлен правовой анализ норм действующего законодательства в сфере продления договора аренды недвижимого имущества, приведены примеры судебных дел по данной категории споров с целью установления единого способа пролонгации арендных правоотношений. Кроме того, предлагаются новые подходы к раскрытию понятия «продления срока действия договора аренды» и выделено признаки его отличия от «заключения нового договора аренды».

Ключевые слова: договор аренды, недвижимое имущество, пролонгация договора.

In the article the legal analysis of norms of current legislation is conducted in the field of extension of contract of tenancy of the real estate, the examples of cases are

resulted on this category of disputes with the purpose of establishment of single method of prolongation of leasing legal relationships. In addition, the new going is offered to opening of concept «extensions of term of action of contract of tenancy» and the signs of its difference are selected from the «conclusion of new contract of tenancy».

Keywords: *contract of tenancy, real estate, prolongation of contract.*

Метою цієї статті є визначення особливостей процедури продовження строку дії договору оренди нерухомого майна як одного з етапів виконання такого договору, вирішення спірного питання існування орендних правовідносин щодо об'єкта нерухомості після закінчення строку дії договору оренди.

Оренда нерухомості є простим і вигідним видом господарської діяльності, а отже, і поширеним серед власників нерухомого майна.

Так, з у зв'язку з укладенням великої кількості договорів оренди нерухомого майна виникає багато спірних ситуацій, адже деякі суб'єкти орендних правовідносин досить часто нехтують важливими умовами договору, вважаючи саме факт укладання договору пріоритетним для себе завданням, сподіваючись на добросовісне його виконання та не замислюючись над тим, що неважливі, на перший погляд, умови допоможуть в майбутньому уникнути спірних ситуацій. Для того, щоб уникнути більшості таких непорозумінь, потрібно чітко встановлювати в договорі норми, що регулюють проблемні відносини, які виникають між орендодавцем та орендарем.

Саме тому вважаємо необхідним детально зупинитися на питанні визначен-

ня та продовження строку дії договору оренди нерухомого майна.

Як відомо, строк володіння і користування переданим в оренду майном завжди, принаймні на практиці, визнавався істотною умовою договору оренди.

Зі змісту статті 759 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) випливає, що за договором найму наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату та на певний строк [1].

Так, приходимо до висновку про те, що орендар за цим договором набуває статусу титульного володільця на певний строк, тривалість якого визначається домовленістю сторін, законом (у тому випадку, коли законом установлені максимальні (граничні) строки, а орендодавець і орендар не встановили строк оренди чи встановили більший строк) та їх волею про розірвання договору. Таким чином, умова про строк користування майном обумовлена суттю самих відносин оренди [2].

Досвід юристів-практиків свідчить про те, що строк дії договору оренди об'єктів нерухомого майна перш за все є однією з умов виконання даного договору, а отже, має бути передбачений у договорі задля юридично коректного притягнення до відповідальності винної у результаті невиконання чи неналежного виконання сторони.

Проте, навіть не зважаючи на таку альтернативну та суперечливу природу категорії «строк оренди», гадаємо, що істотність її визначається в залежності від особливостей кожного договору оренди нерухомості, а також добропорядності суб'єктів його виконання.

Розкриття сутності поняття строку дії договору оренди як умови його виконання дає змогу зробити висновок про можливість існування орендних правовідносин і після закінчення договору оренди.

Зокрема у частині 2 статті 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» [3] встановлено, що в разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

На думку О. М. Вінник, зазначене положення закону забезпечує стабільність орендних правовідносин [4, с.190]. Дещо подібна умова передбачена й у ст. 764 ЦК України, де визначено, що, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Строк «один місяць», на думку деяких науковців, має обраховуватися з моменту закінчення строку договору [5].

Як бачимо, істотність умови про строк договору оренди (найму) нерухомого майна полягає ще й у необхідності його встановлення для подальшої пролонгації такого договору.

Відповідно до зазначених вище статей ЦК України, якщо орендар продовжує користуватися майном після закінчення строку договору оренди, то за відсутності заперечень орендодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Таким чином, підставою для продовження відносин найму стосовно орендодавця є, по суті, його мовчазна згода, яка виявляється у відсутності заперечень і вимог до орендаря повернути орендоване майно протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди, з боку ж орендаря бажання продовжувати відносини оренди висловлюється ак-

тивними діями — шляхом продовження користування майном після закінчення строку договору оренди. Зазначене питання видається доволі спірним і дискусійним.

Звертаючись до практичного значення поняття «пролонгації договору оренди нерухомості», зауважимо, що позовні заяви про спонукання щодо пролонгації (продовження) договорів оренди нерухомого майна ґрунтуються переважно на положеннях ст. 777 ЦК України, а також положеннях ч. 3 ст. 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», згідно з якими орендар, який належним чином виконує свої зобов'язання за договором найму (оренди), після закінчення строку найму має переважне право перед іншими особами на укладення договору на новий строк.

Зокрема аналіз наведених норм чинного законодавства, а також судової практики вирішення спорів, пов'язаних з продовженням строку дії договорів оренди об'єктів нерухомого майна, дає змогу зробити висновок про низку проблемних та неоднозначних питань у цій сфері правовідносин.

Так, зіставляючи науковий, законодавчий та практичний погляди на поняття «продовження строку дії» договору оренди нерухомості, вважаємо за необхідне розглянути її в кількох аспектах:

- пролонгація як законодавчо встановлене продовження дії договору протягом строку, на який його було укладено (т. зв. автоматична пролонгація).

Як відомо, у статті 764 ЦК України визначено, що, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму (оренди), то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Зазначена норма закону розкрита також і в згаданій вище ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якою передбачено, що в разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

За таких обставин очевидною є можливість автоматичної пролонгації договору найму в разі відсутності заперечень як зі сторони наймодавця, так і зі сторони наймача. У даному випадку мова йде про те, що в юридичній практиці прийнято називати «мовчазною згодою» [6].

Натомість така нормативно встановлена спрощена схема продовження орендних правовідносин породжує ряд суперечностей та колізій при застосуванні її на практиці.

Для прикладу звернімо увагу на рішення господарського суду за справою №16/457 [7], при винесенні якого суд дійшов висновку про правомірність автоматичної пролонгації спірних договорів, посилаючись на продовження позивачем користування орендованим майном, сплату ним орендної плати, а також прийняття такої плати відповідачем.

У той самий час при розгляді справи №11/419 [8] господарський суд наголосив на тому, що положення окреслених вище норм права не передбачають порядку автоматичного поновлення договору оренди, а лише визначають, що в цьому разі договір підлягає поновленню (а не є поновленим).

Досить широко розкрито зміст указаних вище норм права у постанові Вищого господарського суду України за справою №2–17/4594 [9]. Так, касаційним судом зроблено висновок про те, що ст. 764 ЦК України та ч. 2 ст. 17 Закону України

«Про оренду державного та комунального майна» не покладають на орендаря додаткових обов'язків погоджувати пролонгацію договору оренди з будь-якими іншими юридичними особами, а тому відповідні передбачені договором оренди застереження з цього приводу не породжують юридичних наслідків до спірних орендних правовідносин.

Оскільки відповідно до ст. ст. 2, 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» правовою підставою користування державним майном є договір оренди, а позивач не надав доказів направлення орендарю щорічно в установлений місячний строк заяв про припинення договору оренди, то цей договір на даний час є пролонгованим, а тому в товариства наявні достатні підстави для подальшого перебування у займаному приміщенні.

Гадаємо при вирішенні спорів досліджуваної категорії з окресленими вище особливостями варто керуватися поняттям «пролонгація за законом», а сторонам договорів оренди об'єктів нерухомого майна діяти в межах процедури, установлені таким законом.

Наступний аспект поняття «продовження строку дії» договору оренди нерухомості може бути сформульований таким чином:

– пролонгація як продовження орендного правовідношення шляхом оформлення повторного погодження орендодавця.

Даний аспект ставиться в залежність від суб'єктного складу таких правовідносин, оскільки мова йде про договори оренди нерухомого майна, які укладаються з органом місцевого самоврядування. За такого виду пролонгації доцільним для сторін буде вирішення питання необхідності отримання документального підтвердження повторного волевиявлення орендодавця.

Звертаючись до статті 116 Земельного кодексу України (далі — ЗК України), слід зазначити, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влад або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом [10].

Згідно із статтею 125 ЗК України право власності та право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Відповідно до статті 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Проте стаття 33 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням [11].

На сьогоднішні наведені норми закону застосовуються судами в комплексі для обґрунтування необхідності отримання повторного рішення органу місцевого самоврядування для продовження орендних правовідносин з останнім.

Наприклад, при вирішенні спору за справою №32/158 [12] господарський суд керувався положеннями ст. 188 Господарського кодексу України, а також фактом непідписання радою запропонованого позивачем проекту угоди до договору оренди без надіслання протоколу розбіжностей або певних заперечень.

Постановою Вищого господарського суду в указаній справі рішення було скасовано, а справу передано на новий розгляд. При цьому суд касаційної інстанції зазначив, що способом волевиявлення ради, яка здійснює право власності від імені відповідної територіальної громади, щодо регулювання земельних відносин є прийняття рішення сесії. Відповідно ж до положень земельного законодавства необхідною умовою укладення, зміни та поновлення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність відповідного рішення органу місцевого самоврядування. А відтак визнання укладеної додаткової угоди про зміну умов договору оренди, зокрема щодо її строку, за відсутності такого рішення є порушенням виключного передбаченого Конституцією України права цього органу на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями, яке підлягає захисту.

Протилежною є точка зору Вищого господарського суду України, викладена при розгляді справи № 36/60 [13], де суд зазначив, що посилання на те, що поновлення з позивачем договірних відносин оренди земельної ділянки можли-

ве лише шляхом прийняття відповідного рішення Київською міською радою, ґрунтується на помилковому ототожненні правовідносин укладення договору оренди земельної ділянки та правовідносин поновлення дії (продовження на той самий строк і на тих самих умовах) вже укладеного договору оренди земельної ділянки. Водночас не враховано приписів ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», яка чітко та вичерпно регулює порядок та підстави пролонгації договору оренди земельної ділянки.

Разом з цим Судова палата у господарських справах Верховного суду України в постанові від 12.08.2008 р. [14] вказала на те, що необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки, зобов'язання цього органу укласти такий договір або ж продовжити дію договору за відсутності вказаного рішення є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією компетенції на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями.

На нашу думку, задля коректного застосування норм матеріального права при вирішенні справ цієї категорії слід мати на увазі, що в даному випадку відносини підпорядкованості відсутні, оскільки орган місцевого самоврядування виступає як рівний суб'єкт орендного правовідношення і бажання останнього припиняти чи продовжувати договірні стосунки з орендарем розкривається через його мовчазну згоду, яка висловлюється відсутністю заперечень і вимог до наймача повернути орендоване майно протягом одного місяця після закінчення строку договору найму. Установлення обов'язковості повторного прийняття органом місцевого самовря-

дування рішення про продовження стосунків з орендарем щодо користування об'єктом нерухомості не може вважатися пролонгацією, бо мова йде про переукладення договору оренди нерухомості, а не про продовження його дії.

Звертаючись до третього аспекту категорії «продовження строку дії договору», звернімо увагу на суб'єкта ініціативи такого продовження, а саме:

– пролонгація як продовження дії основного договору оренди через набуття переважного права.

Як уже було зазначено вище, у ст. 777 ЦК України визначено, що наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Можливість використання переважного права визначено й вже наведено ст. 33 Закону України «Про оренду землі», де вказано, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк, і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

Сьогодні більшість науковців-правників для розкриття сутності переважного права орендаря звертає увагу на такі питання:

– чи повідомляв орендар орендодавця у встановленому порядку про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк;

– чи заперечував орендодавець у строк, визначений законом, проти поновлення договору;

– чи мали місце пропозиції інших потенційних орендарів прийняти в оренду об'єкт нерухомості.

Звертаючись до практичного аспекту, зазначимо, що характер поняття «переважного права» доволі чітко окреслений у рішенні господарського суду, залишеному без змін Вищим господарським судом України, у вже згаданій справі №11/419, де визначено, що поняття переважного права орендаря означає надання йому переваги в разі наявності пропозицій інших господарюючих суб'єктів, що містять умови, рівні з умовами особи, що наділена переважним правом. При цьому наймодавець не зобов'язаний укладати новий договір на тих самих умовах, що і попередній договір найму.

Більш категорична думка наведена Вищим господарським судом України при розв'язанні спору за справою №12/100/09 [15]. Так, суд касаційної інстанції прийшов до висновку, що наявність у добросовісного орендаря переважного права на поновлення договору також не означає його обов'язкове поновлення за будь-яких умов.

Отже, говорячи про переважне право орендаря на укладення договору оренди нерухомого майна, фактично маємо на увазі переукладення договору оренди, адже однією з необхідних умов використання переважного права на об'єкт оренди є ініціатива інших суб'єктів господарських правовідносин щодо такого об'єкта та, безпосередньо, проведення конкурсу щодо прийняття в орен-

ду самого об'єкта, а отже, прийняття орендодавцем нового рішення укладати чи не укладати договір оренди нерухомості з чинним орендарем [16].

Як висновок, зауважимо, що проблематика наукового підходу до поняття «пролонгації договору оренди нерухомого майна» полягає у відсутності єдиного підходу до розкриття даної юридичної категорії, що породжує некоректне ототожнення її з поняттям «переукладення договору оренди нерухомого майна» на практиці, а тому, гадаємо, доречним буде зробити такі висновки:

– як свідчать результати аналізу, пролонгація договору оренди об'єкта нерухомого майна, зокрема, не є належним способом захисту в розумінні цивільного та господарського практичного судочинства. Вирішуючи справи даної категорії, суди звертаються до понять «поновлення», «переукладення» та «укладення нового договору» в залежності від особливостей об'єкта оренди та суб'єктного складу такого договору. Разом з тим орендар не позбавлений права запропонувати орендодавцю продовжити відносини оренди;

– строк договору є його істотною умовою (принаймні істотною для сторін договору, які мають намір у майбутньому захистити свій інтерес). Продовження дії договору оренди шляхом укладення нового договору передбачає зміну вказаної істотної умови, а отже, говоримо про нові правовідносини на нових умовах. У такому разі називати таку процедуру пролонгацією видається некоректним;

– з метою уникнення ускладнень між поняттями переукладення та продовження договору зауважимо, що пролонгація договору оренди об'єктів нерухомого майна в тому вигляді, у якому вона запропонована нормами чинного законодавства, можлива за умови її ініціювання під час дії самого договору.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Брагінський М. І. Договірне право: Загальні положення : навч. посіб. / М. : Статут, 2005. – 842 с.
3. Закон України «Про оренду державного і комунального майна» / Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 30. – Ст. 416.
4. Вінник О. М. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» / К. : Юрінком Інтер, 2010. – 352с.
5. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна / Інститут держави і права імені В. М. Корецького Національної академії наук України. – Київ, 2004.
6. Дзера О. В., Кузнецова Н. С. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / К. : Юрінком Інтер, 2005. – 1008 с.
7. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
8. Там само.
9. Там само.
10. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
11. Пейчев К. П. Науково-практичний коментар до Закону України «Про оренду землі». – Х. : Фактор, 2011. – 304 с.
12. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
13. Там само.
14. Там само.
15. Там само.
16. Кухар В. І., Афанасьєв В. В., Селіванова І. А. Узагальнення судової практики вирішення господарськими судами спорів у справах, пов'язаних із пролонгацією договорів оренди державного і комунального майна. А також земельних ділянок (паїв) / Актуальні питання цивільного та господарського права. – №1. – 2011.