

УДК 347.453

Надія Міловська,

науковий співробітник

Науково-дослідного інституту приватного права та підприємництва
Національної академії правових наук України

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПРОДОВЖЕННЯ КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ СТРОКУ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

У науковій статті проаналізовано правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму (оренди).

Ключові слова: договір найму (оренди), строк (термін), користування майном, цивільні права та обов'язки, закінчення строку договору, правові наслідки, преклюзивні строки, наймодавець, наймач.

У Цивільному кодексі України (далі — ЦК) [1] під договором найму (оренди) розуміється такий договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759).

Договору найму (оренди) у ЦК України присвячена окрема глава (гл. 58), структура якої побудована за тим самим принципом, що і структура інших глав, які регулюють складні договори, які мають свої окремі види договірних зобов'язань (купівля-продаж, підряд та деякі інші): спочатку закріплюються положення, які є загальними для всіх видів договорів найму, а потім — спеціальні правила, що стосуються тільки відповідного виду договору найму (прокат, найм (оренда) земельної ділянки, найм будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренда) транспортного засобу, лізинг). Загальні положення про найм (оренду) застосовуються до договорів найму (оренди) окремих видів майна субсидіарно, тобто тільки в тому випадку, якщо спеціальними правилами про ці договори не встановлено інше.

Характерними ознаками договору найму (оренди) є те, що: наймач (орендар) отримує майно лише у володіння і користування або тільки у користування; оскільки надане наймачеві майно підлягає поверненню, предметом майнового найму можуть бути: а) індивідуально-визначені, неспоживчі речі, які не знищуються повністю або не перетворюються

на іншу річ у процесі їх використання; б) майнові права, наприклад право на земельні паї; в) підприємство як єдиний майновий комплекс; наймодавець за виконання своїх обов'язків щодо передання майна у володіння і користування наймачу отримує від останнього плату.

Строк є однією з основних договірних умов. Ним встановлюються часові рамки існування самого договору і в цих межах моменти (терміни), в яких повинне відбутися виконання зобов'язань контрагентами. Своєчасність досягнення учасниками цивільних правовідносин того чи іншого правового результату є необхідною умовою здійснення суб'єктивних прав та виконання цивільних обов'язків [2].

Однак у практиці вітчизняних судів справи за позовами про порушення встановлених законом або договором строків при укладенні, виконанні, зміні та припиненні договорів найму (оренди) є непоодинокими. При цьому судова практика у таких справах формується за неоднакового застосування судами одних і тих самих норм цивільного права у подібних правовідносинах. Саме це і обумовлює необхідність проведення наукового дослідження строків у договорах найму (оренди).

Метою наукової статті є встановлення правових наслідків продовження користування майном після закінчення строку договору найму (оренди).

Частина 1 ст. 631 ЦК України визначає строк дії договору як час, протягом

якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору. Строк дії договору визначається на розсуд сторін, якщо тільки в законі чи акті державного органу, обов'язковому для сторін, не обмежується строк його чинності.

Відповідно до ч. 1 ст. 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором. Якщо строк найму не встановлений, договір найму вважається укладеним на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). Однак, по-перше, закон може встановлювати максимальний (граничний) строк договору найму окремих видів майна. Так, згідно з ч. 3 ст. 93 Земельного кодексу України [3] оренда земельної ділянки може бути короткостроковою — не більше 5 років і довгостроковою — не більше 50 років. У цьому випадку, незалежно від того, чи зазначили сторони який-небудь строк найму (оренди) в договорі, по закінченню встановленого законом максимального (граничного) строку договору найму (оренди) буде вважатися припиненим. У свою чергу, ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [4] встановлює мінімальний строк оренди — не менше п'яти років, проте в орендаря залишається право запропонувати менший строк, якщо це відповідає його інтересам; по-друге, якщо такий договір укладений без вказівки на конкретний строк його дії, то кожна із сторін може відмовитися від договору у будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна — за три місяці. При цьому договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк. Отже, в даному випадку договір найму є строковим, але строк його дії конкретно не визначений сторонами при укладенні договору, і тому відповідне зобов'язання може припинятися на підставах, встановлених законом.

ЦК України, а саме ч. 1 ст. 12, вказує на можливість вільного та на власний розсуд здійснення цивільного права. Це означає, що всі питання, пов'язані з використанням суб'єктивних прав, включаючи обсяг і способи їх реалізації, вирішуються правомочними особами на їх

власний розсуд. Суб'єктивне цивільне право, у свою чергу, надає правомочній особі три можливості: по-перше, можливість здійснювати певні позитивні дії, що безпосередньо пов'язані зі здійсненням свого права; по-друге, можливість вимагати певної поведінки безпосередньо від зобов'язаної особи; по-третє, можливість звернутися до суду з вимогою примусити зобов'язану особу до виконання своїх обов'язків або захистити право від його порушення з боку інших осіб.

На нашу думку, першому елементу суб'єктивного права, тобто можливості здійснювати певні дії, відповідають строки здійснення цивільних прав. Вказані строки є проміжками часу, протягом яких правомочна особа може реалізувати своє право. Основне призначення цих строків полягає у забезпеченні правомочним особам реальних можливостей використання наявних у них прав [5].

Строки здійснення цивільних прав не просто упорядковують цивільні відносини, а ще й в багатьох випадках встановлюють процедуру реалізації цих прав.

Строки закон передусім встановлює для того, щоб спонукати правомочну особу до здійснення належного їй суб'єктивного права у тих випадках, коли його здійснення або нездійснення торкається інтересів усього суспільства або конкретних осіб тощо. Як зазначає Л. Г. Вострікова, при дослідженні строків це спонукання правомочної особи до реалізації свого права здійснюється законом різними способами. В деяких випадках це досягається шляхом встановлення у законі порівняно коротких строків існування суб'єктивного права у часі, а в ряді випадків закон стимулює існування суб'єктивних цивільних прав більш ефективними засобами, а саме шляхом встановлення обов'язку правомочної особи здійснити своє право шляхом встановлення в законі негативних наслідків для правомочної особи на випадок його нездійснення [6]. Одним із таких наслідків є припинення суб'єктивного права внаслідок його нездійснення протягом певного часу. Отже, саме в цих випадках вплив певного строку набуває значення обставини, яка припиняє подальшу дію суб'єктивного права, і таке припинення застосовується у випадку нездійснення того чи іншого (передбаченого законом або

договором) суб'єктивного права. Ці строки традиційно відносять до преклюзивних.

Відповідно до ст. 764 ЦК України, 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. Тобто даною статтею встановлено місячний строк, протягом якого наймодавець може розірвати договір найму з наймачем після закінчення строку його дії. Наслідком невикористання цього права є поновлення договору найму на строк, який був раніше встановлений договором, і неможливість його розірвання до закінчення цього строку. До речі, зазначене положення значно відрізняється від ст. 260 ЦК УРСР, якою також визначалася можливість продовження користування майном після закінчення строку договору. По-перше, ЦК УРСР не надавав наймодавцю якогось строку, протягом якого йому треба висловити свої заперечення щодо продовження договору з наймачем. ЦК України обмежує цей строк одним місяцем. По-друге, наслідком відсутності заперечень з боку наймодавця після закінчення строку договору було продовження договору найму на невизначений строк. Єдиною відмінністю такого договору від договору, який початково укладається на невизначений строк, було те, що кожна зі сторін у разі відмови від договору повинна була попередити іншу сторону за один місяць, як це було визначено ст. 259 ЦК УРСР. ЦК України, на відміну від ЦК УРСР, визначає, що в разі продовження користування майном після закінчення строку, за відсутності заперечень наймодавця, договір вважається продовженим на такий самий строк, на який був укладений попередній договір [7].

Аналогічне положення закріплене і в ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [8]. Так, 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.

Деяко інакше сформульоване дане положення у ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» [9], зокрема у 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.

Так, ЗАТ звернулося до господарського суду із позовом до комунального підприємства про визнання договору оренди поновленим на визначений у договорі строк та зобов'язання відповідача належним чином виконувати обов'язки орендодавця за поновленим договором оренди, в тому числі своєчасно виставляти рахунки для оплати орендної плати та належним чином приймати від ЗАТ грошові кошти в оплату орендованих приміщень.

Рішенням місцевого господарського суду позовні вимоги задоволено повністю. Постановою Вищого господарського суду України скасовано рішення місцевого господарського суду, а справу направлено на новий розгляд до господарського суду першої інстанції, у зв'язку з тим, що господарський суд не дослідив претензію, надіслану позивачу комунальним підприємством щодо припинення договору оренди.

Верховний Суд України, скасовуючи постанову Вищого господарського суду України, вказав на те, що господарським судом встановлено, що на виконання рішення міської ради між комунальним підприємством та ЗАТ було укладено договір оренди, відповідно до якого товариство отримало в користування для розміщення магазину нежиле приміщення, та визначено строк дії договору. Також договором визначено, що договір втрачає чинність з моменту приватизації орендованого приміщення. Спільне приміщення позивачем приватизовано не було і комунальним підприємством було направлено претензію на адресу ЗАТ, в якій повідомлялось, що договір оренди закінчує дію, та вказувалось на необхідність звернення до районної державної адміністрації для продовження строку дії.

Статтею 17 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» встановлено, що у разі відсутності

заяви однієї зі 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.

Господарським судом встановлено відсутність заяв сторін договору протягом одного місяця після закінчення строку дії договору оренди про припинення або зміну умов договору оренди. Після закінчення строку дії договору оренди ЗАТ продовжувало користуватися приміщенням і сплачувало орендну плату.

Отже, врахувавши встановлені факти, господарський суд дійшов висновку про визнання договору оренди продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У зв'язку з цим, Верховний Суд України постановив скасувати постанову Вищого господарського суду України, а рішення місцевого господарського суду залишити в силі [10].

Можна розглянути і такий приклад. Комунальне підприємство щодо утримання житлового господарства звернулось із позовом до СПД-ФО про виселення. Позовні вимоги обґрунтовувались тим, що відповідач безпідставно перебуває в орендованому приміщенні, оскільки строк дії договору оренди нежилого приміщення, укладеного між сторонами, закінчився і на новий строк не продовжувався.

Рішенням місцевого господарського суду в позові відмовлено. Суд виходив з того, що відповідач звертався до комунального підприємства щодо утримання житлового господарства з проханням продовжити термін дії договору оренди спірного приміщення, але позивач ухилився від продовження терміну дії договору оренди.

Постановою апеляційного господарського суду, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України, рішення місцевого господарського суду скасовано та задоволено позов. Верховний Суд України, скасовуючи постанову Вищого господарського суду України, вказав на те, що касаційний суд не звернув уваги, що у передбачений п. 9.6 договору місячний термін до закінчення дії договору комунальне підприємство

запропонувало орендарю терміново вирішити питання продовження дії договору. Комісія з питань надання в оренду майна, що належить до комунальної власності, надала дозвіл комунальному підприємству на продовження договору строком на 364 дні з орендною ставкою 10% від вартості майна. Проти продовження дії договору на умовах орендної комісії не заперечував і орендар, про що свідчить його лист на ім'я голови РДА.

Господарський суд визнав, що у РДА не було правових підстав для відмови у продовженні дії договору. Висновки апеляційного та касаційного судів щодо безпідставного користування орендарем займаним приміщенням після закінчення строку оренди не відповідає фактичним обставинам справи і є помилковим. За таких обставин необґрунтовані постанови касаційного та апеляційного судів підлягають скасуванню, а законне і обґрунтоване рішення суду першої інстанції — залишенню в силі [11].

Отже, пасивність наймодавця у визначених правовідносинах протягом встановленого законом строку призводить до втрати ним права на розірвання договору найму без шкідливих для нього наслідків, і це є підставою для розгляду даного строку як преклюзивного.

Преклюзивні (присікальні) строки є одним із видів строків здійснення цивільних прав, які встановлюють межі існування цивільних прав та надають правомочним особам суворо визначений час для реалізації їх прав під загрозою припинення.

Особливістю такого строку, як зазначає З. В. Ромовська, є те, що право, яке існувало впродовж нього, перестає існувати одночасно із його закінченням і не може бути відновлене [12].

Преклюзивні строки у договорах найму (оренди): є строками здійснення цивільних прав, які мають своєю метою припинення суб'єктивних прав у разі їх нездійснення; їх правоприпиняючий характер є своєрідною цивільно-правовою санкцією, яка або визначена законодавцем, або встановлюється учасниками цивільних правовідносин і застосовується до правомочної особи за нездійснення чи неналежне здійснення належного їй права; преклюзивний характер того чи іншого строку визна-

чається змістом правової норми або за домовленістю сторін.

Отже, встановлений ст. 764 ЦК України місячний строк після закінчення строку договору найму для висловлення заперечень наймодавця щодо поновлення договору на новий строк слід відносити до преклюзивних строків. Зі спливом такого строку відповідне право наймодавця втрачається. Тобто правовим наслідком продовження користуван-

ня майном наймачем після закінчення строку договору найму та відсутності заперечень щодо цього наймодавця буде його поновлення на строк, який був раніше встановлений договором.

Наявність даної правової норми, що закріплює преклюзивний строк, сприяє стабільності та урегульованості цивільного обігу та є юридичним гарантом досягнення належного правового результату.

ПРИМІТКИ

1. Цивільний кодекс України : прийнятий 16.01.2003 р. — К. : Істина, 2003. — 368 с.
2. Хашівська Н. В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування : дис. ... канд. юрид. наук / Н. В. Хашівська. — К., 2011. — С. 104.
3. Земельний кодекс України : офіц. видання. — К. : Ін Юре, 2004. — 168 с.
4. Закон України «Про оренду державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 15. — Ст. 99; № 31. — Ст. 244.
5. Вахонев Т. М. Строки (терміни) у цивільному праві : дис. ... канд. юрид. наук / Т. М. Вахонев. — К., 2005. — С. 61.
6. Вострикова Л. Г. Сроки осуществления й защиты гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. Г. Вострикова. — М., 2000. — С. 26—27.
7. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт [та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — Кн. 2. — С. 122.
8. Закон України «Про оренду землі» // Земельний кодекс України : офіц. видання. — К. : Ін Юре, 2004. — С. 133.
9. Закон України «Про оренду державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 15. — Ст. 99; № 31. — Ст. 244.
10. Спів навколо договору оренди // Юридична газета. — 05.05.2009 р. — № 18—19. — С. 17.
11. Спори, що виникають із договорів // Юридична газета. — 2009. — № 11. — С. 12.
12. Ромовська З. В. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс : підручник / З. В. Ромовська. — К. : Атіка, 2005. — С. 478.

Миловская Надежда. Правовые последствия продолжения пользования имуществом после окончания срока договора найма (аренды).

В научной статье анализируются правовые последствия продолжения пользования имуществом после окончания срока договора аренды, определяются особенности преклюзивных сроков в договоре аренды.

Ключевые слова: договор найма (аренды), срок, пользование имуществом, гражданские права и обязанности, окончание срока договора, правовые последствия, преклюзивные сроки, арендодатель, арендатор.

Milovs'ka Nadiya. Law consequences of continuation of using by property after completion term of lease contract.

In the scientific research analyses the law consequences of continuation of using property after completion the term of lease contract and determines the features of cutting terms in the lease contract.

Key words: lease, term, using property, civil rights and duties, completion of contract's term, law consequences, cutting terms, employer.