

УДК 347.447.86/453

Сергій Наріжний,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

СУТНІСТЬ НЕУСТОЙКИ В ДОГОВОРАХ ПРО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

У статті аналізується інститут неустойки як один із способів забезпечення виконання зобов'язань у разі невиконання чи неналежного виконання умов за договорами про передавання майна у тимчасове користування.

Ключові слова: зобов'язання, договори з передавання майна у тимчасове користування, способи забезпечення виконання зобов'язання, неустойка.

З початком розбудови незалежної української держави виникла потреба у виробленні ефективних механізмів забезпечення виконання договірних зобов'язань загалом та зобов'язань із передавання майна у тимчасове користування зокрема. Законодавець у цілому сприйняв вироблений та закріплений у ЦК УРСР 1963 р. підхід щодо договорів про передавання майна у тимчасове користування, що відображено не лише у ЦК України, а й у спеціальному законодавстві, що регулює окремі види орендних відносин, серед яких варто виділити Закон України «Про фінансовий лізинг» [1] та Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [2]. Окремі види договорів оренди в ЦК України виділено не на основі певного єдиного кваліфікаційного критерію, а здебільшого залежно від виду майна, яке надають в оренду. Так, договір прокату в ЦК України виділено як окремий вид договору оренди, виходячи з його суб'єктного складу (орендодавцем має виступати суб'єкт підприємницької діяльності), а також із мети використання орендарем орендованого майна (таке використання має носити побутовий, споживчий характер) [3].

Договір оренди належить до числа класичних договірних інститутів, які відомі цивілістиці ще з часів римського права. Основною ознакою договору оренди є передача однією особою (орендодавцем) іншій особі (орендарю) майна в тимчасове володіння і користування або тільки користування за плату. Предметом договору майнового найму є індивідуально визначена неспоживча річ, тобто саме та річ, яка зберігає первісний

вигляд при неодноразовому використанні. ЦК України визначив, що предметом договору оренди можуть бути і майнові права. До них належать майнові права автора та суб'єкта авторського права, володільця об'єкта промислової власності, права на чужі речі тощо (ст. 760 ЦК України).

Правовому регулюванню відносин майнового найму (оренди) присвячена гл. 58 ЦК України, а також § 5 гл. 30 ГК України. Так, відповідно до ч. 1 ст. 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Водночас ГК України, загалом повторюючи у ст. 283 цивільно-правову дефініцію договору найму, доповнює її вказівкою про відмінну рису оренди, якою є передача майна орендарю для здійснення господарської діяльності. Виходячи із наведеного, можна виділити основні риси, що притаманні договорам про передавання майна у тимчасове користування. По-перше, договори з передавання майна у тимчасове користування — це домовленості, на основі яких здійснюється надання певного майна особою, яка уповноважена ним розпоряджатися, у володіння та користування іншій особі без переходу до такої особи права власності. Власником майна залишається наймодавець. По-друге, відносини за договорами з передавання майна у тимчасове користування носять тимчасовий характер, а саме після спливу встановленого строку майно повертається наймодавцю. По-третє, досліджувані договори завжди є оплатними. Тобто договори з передавання майна у тимчасове користування є двосторонньо зо-

бов'язуючими, оплатними та консенсуальними.

Як відомо, договірні зобов'язання сторін повинні виконувати добровільно, добросовісно, належним чином, в установлені строки і з дотриманням інших вимог та умов, визначених умовами договору, актами законодавства. А у разі відсутності таких умов — відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що зазвичай ставляться. У разі порушення або невиконання чи неналежного виконання умов договору до винної сторони можуть бути застосовані як загальні засоби примусового впливу, так і спеціальні (додаткові). Так, саме спеціальні засоби забезпечення виконання зобов'язань стимулюють сторони до належного виконання договірних зобов'язань за договорами про передання майна у тимчасове користування, а також забезпечують захист майнових інтересів однієї сторони (кредитора) на випадок порушення зобов'язання іншою стороною (боржником).

Відповідно до ст. 548 ЦК України виконання зобов'язання забезпечується, якщо це встановлено договором або законом. Цивільні відносини, пов'язані з передачею майна у тимчасове користування, оформляються договорами майнового найму, зокрема такими його різновидами, як оренда, лізинг, прокат тощо. Зміст даних відносин полягає в тому, що власник або інший законний володілець майна на оплатних засадах дозволяє експлуатацію свого майна іншим особам, зберігаючи за собою право власності або інше речове право. Економічна заінтересованість власника у переданні майна у найм зумовлюється можливістю одержати прибуток (дохід) від експлуатації свого майна іншими особами. Звичайно, у оренді майна заінтересований і наймач, у якого, по-перше, потреба у майні має тимчасовий характер, а по-друге, для придбання ним певного майна у власність немає в достатній кількості коштів. Саме тому серед основних обов'язків виділяється обов'язок своєчасного виконання зобов'язань за договором, тобто належним чином та у повному обсязі вносити плату у строки, визначені договором оренди. Відповідно до ч. 1 ст. 286 ГК України і ст. 19 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» [4] орендна плата є фіксованим платежем, який вносить орендар

орендодавцеві незалежно від наслідків своєї діяльності. У разі невиконання чи неналежного виконання орендарем орендодавець має право відмовитися від договору і вимагати повернення речі, якщо орендар не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ст. 782 ЦК України).

У випадках порушення умов договору, невиконання або неналежного виконання договорів про передання майна у тимчасове користування особливу роль відіграють стимулююча та гарантуюча функції. Стимулююча функція полягає в тому, що вона стимулює боржника до належного виконання та недопущення відхилень від умов договору під страхом виникнення додаткових зобов'язань перед кредитором чи третіми особами. При цьому дія такої функції суб'єктивно спрямована на боржника, але забезпечує інтереси кредитора. Мається на увазі те, що у разі неналежного виконання своїх обов'язків кредитором відбувається стягнення неустойки, розмір якої не доказується і не обґрунтовується, а лише розраховується. Наскільки повною буде реалізація функцій забезпечення виконання зобов'язань залежить тільки від того, наскільки правильно були вибрані конкретні способи забезпечення виконання зобов'язань у договорах про передання майна у тимчасове користування. Саме тому однією з найбільш стимулюючих до належного виконання обов'язків за договорами із передання майна у тимчасове користування способів є неустойка.

На законодавчому рівні неустойка віднесена до способів забезпечення виконання зобов'язань, під яким, власне, розуміються «основані на законі способи впливу на суб'єктів з метою їх примушення до дотримання прав (законних інтересів) інших осіб та належному виконанню зобов'язань» [5].

Законодавець у ЦК України різновидами неустойки визначив штраф та пеню. Відповідно до дефініції неустойки за ст. 549 ЦК України неустойкою (штрафом, пенею) визнається грошова сума або інше майно, яке боржник повинен передати кредиторі у разі порушення ним зобов'язання. Штрафом є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми невиконаного або неналежно виконаного зобов'язання. У свою чергу, пенею є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошо-

вого зобов'язання за кожен день прострочення виконання. До того ж, пені як виду неустойки притаманний триваючий характер, тобто нарахування пені у разі несвоєчасного виконання зобов'язань із передання майна у тимчасове користування відбувається за кожен день прострочення виконання.

Варто наголосити на тому, що законодавець визначив ознаки штрафу та пені імперативно, не надавши сторонам зобов'язання можливості їх змінювати. При цьому поза увагою залишилися неустойки, що визначаються у твердій сумі або у кратному розмірі до суми невиконаного або неналежно виконаного зобов'язання, триваючі неустойки за прострочення виконання негрошового зобов'язання у разі прострочення передання майна чи грошових коштів за договором оренди.

Оскільки штраф як різновид неустойки визначається або у відсотковому відношенні до суми зобов'язання, або у твердій сумі під час укладення договорів про передання майна у тимчасове користування, а відтак його розмір, як правило, відомий в момент виникнення забезпеченого штрафом зобов'язання, неустойка в вигляді штрафу відповідно до ч. 2 ст. 184 ЦК України може бути встановлена як у вигляді речі, визначеної родовими ознаками, так, відповідно до ч. 1 ст. 184 ЦК України, у вигляді індивідуально визначеної речі, а саме у вигляді нерухомого майна. Водночас пеня — це триваюча, зростаюча неустойка, загальний кінцевий розмір якої заздалегідь невідомий, тому в якості пені можна застосовувати лише родові речі, кількість яких до передачі також буде змінюватися залежно від часу прострочення [6].

Аналіз законодавства, судової практики та доктринальних досліджень, присвячених питанню неустойки як способу забезпечення виконання зобов'язань, дозволяє зробити висновок, що класифікацію неустойки проводять за головним критерієм, який можна сміливо назвати юридичною підставою. Відповідно до цього критерію неустойка поділяється на два основні види: договірну та законну. Договірна неустойка — це така неустойка, яка набуває юридичної сили саме і безпосередньо в силу домовленості сторін. А законною неустойкою вважається тоді, коли зобов'язання про її сплату виникає в силу закону. Так, законна неус-

тойка забезпечує зобов'язання незалежно від волі сторін та встановлюється автоматично з виникненням основного зобов'язання, тобто за договором найму, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення (ч. 2 ст. 785 ЦК України). Тому, як свідчить судова практика [7], неустойка вважається законною, якщо в законі визначено не лише можливість її стягнення, а й безпосередні підстави застосування та розмір неустойки.

У судовій практиці зустрічаються позиції, що боржник несе відповідальність шляхом сплати кредитору неустойки, «розмір якої визначається умовами договору» [8], що не робить таку неустойку законною. З викладеним важко погодитися, оскільки з вищенаведеного виходить, що якщо сторони в договорі найму не передбачили забезпечення свого зобов'язання неустойкою, то вона стягуватися не буде. В такому випадку заперечується і законність неустойки, адже законною вважається неустойка, коли зобов'язання про її сплату виникло в силу закону. Отже, за змістом ч. 2 ст. 785 ЦК України, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Тому, на нашу думку, відсутність вказівки у договорах про передання майна у тимчасове користування на відповідальність у вигляді неустойки не позбавляє кредитора права вимагати її сплати. Отже, сутність законної неустойки полягає в тому, що вона забезпечує зобов'язання незалежно від волі сторін та встановлюється автоматично з виникненням основного зобов'язання. А це свідчить про те, що сторонам не обов'язково вносити до умов договорів про передання майна у тимчасове користування питання про встановлення законної неустойки. Так, наприклад, при укладенні договору оренди серед умов договору сторони можуть і не передбачати умови щодо виплати неустойки у разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язань. Але у разі відсутності цього положення у договорі наймодавець має право вимагати виплати йому неустойки у разі порушення умов договору наймачем від-

повідно до законодавства. Тобто законна неустойка відіграє свою роль у захисті порушених прав наймодавця на випадок порушення зобов'язання наймача навіть у тому випадку, якщо вона не була передбачена умовами договору.

Законна неустойка може бути виражена виключно в грошовій формі (ч. 2 ст. 551 ЦК України). Розмір законної неустойки, закріпленої в нормативних актах, не є імперативним. Такого висновку доходимо шляхом аналізу законодавчого застереження (ст. 551 ЦК), що розмір неустойки, встановлений законом, може бути збільшений у договорі, а також сторони можуть домовитись про зменшення розміру неустойки, встановленого актом цивільного законодавства. Тому у разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язання за договорами про передачу майна у тимчасове користування право на неустойку у орендодавця виникає незалежно від того, чи передбачено таке право в договорі.

На відміну від законної неустойки, договірною неустойкою характеризується тим, що питання про її встановлення вирішується безпосередньо сторонами у договорі. При укладенні договорів оренди, лізингу сторони вправі самостійно визначати сам факт встановлення неустойки за невиконання або неналежне виконання умов договору. При цьому розмір договірної неустойки визначається за домовленістю сторін та в цілому законодавством не обмежується. Однак слід зазначити, що як домовленість про договірну неустойку, так і домовленість про забезпечення зобов'язань будь-якими іншими способами обов'язково має бути відображена у письмовій формі (ст. 547 ЦК України). До того ж, незважаючи на те, що розмір неустойки законодавством не обмежується, сторонам слід звернути увагу на те, що відповідно до Закону України «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» [9] розмір пені за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня. Слід зауважити, що у разі порушення умов договору неустойка відшкодовується у будь-якому випадку стороною, яка порушила дані умови.

Існування в цивільному законодавстві договірної неустойки та допущення ви-

значення її розміру за домовленістю сторін може призводити до надмірного завищення сторонами розміру такої неустойки. З метою уникнення цього пропонується доповнити ст. 785 ЦК України ч. 3 такого змісту: *«За несвоєчасне повернення наймачем речі, одержаної в найм, розмір договірної неустойки не може перевищувати подвійної плати за користування річчю за період прострочення»*.

Для прикладу наведемо таку справу. 07.06.2010 р. між Фондом комунального майна Севастопольської міської ради (Орендодавець) та ФОП ОСОБА_1 (Орендар) укладений договір оренди нерухомого майна (далі — Договір), відповідно до п. 1.1 якого Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду майно — вбудовані нежитлові приміщення підвалу загальною площею 71,00 кв. м (об'єкт оренди), що знаходяться на балансі КП «Житлосервіс-5». Об'єкт оренди використовується для розміщення майстерні для ремонту взуття. При припиненні дії договору об'єкт оренди повинен бути повернутий орендодавцеві.

Відповідно до п. 3.1 Договору розмір орендної плати визначається відповідно до рішення Севастопольської міської ради № 1617 та складає 1546,55 грн на рік. Орендна плата визначена виходячи з орендної ставки 5% від вартості об'єкта оренди. Згідно з п. 3.2 Договору орендна плата складає 320,59 грн (із застосуванням індексів інфляції станом на червень 2010 р.) та перераховується Орендарем Орендодавцю не пізніше 20 числа поточного місяця. Однак станом на час розгляду справи відповідач не виконав положення п. 4.4.14 Договору в частині повернення об'єкта оренди протягом 30 календарних днів з дати припинення дії договору, що і стало підставою для звернення прокурора в інтересах держави в особі позивача до суду з позовом про зобов'язання відповідача звільнити об'єкт оренди та стягнення суми неустойки, що передбачена п. 8.8 Договору у вигляді подвійної орендної плати за увесь час прострочення повернення об'єкта оренди. Оскільки дія договору оренди закінчилася 15.06.2011 р., а доказів досягнення домовленості щодо умов нового договору сторонами не надано, а також не представлено підписаного сторонами акта приймання-передачі об'єкта оренди, суд дійшов висновку про

безпідставне утримання позивачем спірного нежилого приміщення, тобто, незважаючи на заяву позивача про припинення договору оренди, відповідач об'єкт оренди не повернув. Тому, розглянувши матеріали справи, суд позовні вимоги задовольнив повністю [10].

Отже, у договорах про передання майна у тимчасове користування неустойка, як один із зобов'язально-правових

способів забезпечення виконання зобов'язань, стимулює боржника до належного виконання зобов'язання, оскільки у разі невиконання основного зобов'язання у боржника виникає додатковий щодо обов'язку виконати зобов'язання обов'язок — сплатити неустойку навіть у тому випадку, якщо сторонами така умова не була передбачена серед умов договору.

ПРИМІТКИ

1. Закон України «Про фінансовий лізинг» від 17.04.1998 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 16. — Ст. 68.
2. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 28.07.1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 30. — Ст. 416.
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. — 2-ге вид., перероб. і допов. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — Т. II. — С. 345.
4. Закон України «Про оренду державного і комунального майна» // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 15. — Ст. 99.
5. Пугинский Б. И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях / Б. И. Пугинский. — М. : Юрид. лит., 1984. — С. 132—133.
6. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера. Н. С. Кузнецова [та ін.] ; за ред. О. В. Дзери. — К. : Юрінком Інтер, 2008. — С. 560.
7. Там само.
8. Постанова Вищого господарського суду України від 24.05.2006 р. у справі № 3/234 // Система інформаційно-правового забезпечення ЛІГА: ЗАКОН.
9. Закон України «Про відповідальність за несвочасне виконання грошових зобов'язань» від 14.02.1997 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 5. — Ст. 28.
10. Єдиний державний реєстр судових рішень : Рішення Господарського суду м. Севастополя від 13.03.2012 р. у справі № 5020-172/2012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

Нарижный Сергей. Сущность неустойки в договорах о передаче имущества во временное пользование.

В статье анализируется институт неустойки как один из способов обеспечения исполнения обязательств в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий по договорам о передаче имущества во временное пользование.

Ключевые слова: обязательства, договоры о передаче имущества во временное пользование, способы обеспечения исполнения обязательства, неустойка.

Narizhnyi Sergiy. Essence penalties in the agreement on the transfer of property for temporary use.

The article analyzes the institute penalties as a way to enforce the obligations in the event of non-performance or improper performance of contracts for the transfer of property for temporary use.

Key words: commitment, contracts with transfer of property for temporary use, how to ensure the obligation, penalty.