



**О. В. Остапчук,**  
помічник судді Вищого господарського суду України

УДК 346.91

## ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

*У статті досліджуються питання вирішення господарськими судами спорів про розірвання договорів оренди, наявні суперечності законодавства про оренду, наводяться приклади судового застосування його окремих норм.*

**Ключові слова:** оренда, договір оренди, орендодавець, орендар, розірвання договору, суперечності, судова практика.

На сучасному етапі розвитку ринкової економіки в Україні значно зросла роль оренди майна різних форм власності як складової частини господарської діяльності багатьох суб'єктів господарювання. Одним з найпоширеніших способів розв'язання правових суперечок, що виникають у сфері оренди, є розірвання договору в судовому порядку на підставі статей 651, 783, 784 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Метою даного дослідження є виявлення проблем правозастосовного характеру при вирішенні господарськими судами спорів про розірвання договору оренди, формування на базі існуючої судової практики пропозицій та рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства про оренду, пошук шляхів його однакового та правильного застосування при розгляді зазначених спорів.

Серед учених не існує однакової думки щодо такого правового наслідку порушення зобов'язання, як розірвання договору, та його визначення як одного з видів припинення договору.

Як правило, розірвання порушеного договору як міра цивільно-правової відповідальності в нашій правовій доктрині не визнається, а в літературі пропонується розглядати таке розірвання як один із способів захисту цивільних прав [1, с. 143]. Така позиція російського вченого А. Г. Карапетова, між іншим, відповідає приписам ст. 16 ЦК України та ст. 20 Господарського кодексу України (далі – ГК України), в яких серед способів захисту цивільних прав визначено припинення правовідносин, а правовим наслідком розірвання договору є припинення зобов'язань сторін (ч. 2 ст. 653 ЦК України).

У радянській науці розірвання договору звичайно визнавалося як припинення дії договору на майбутній час [2, с. 15]. Зокрема З. М. Заменгоф визначає розірвання договору як акт, спрямований на дострокове припинення на майбутній час дії договору з метою припинення на цей самий час зобов'язання, що виникло з договору, термін виконання якого ще повністю або в частині не настав або виконання якого має триваючий характер [3, с. 22–23].

Розірвання договору як особливий спосіб (підстава) припинення зобов'язання характеризується спеціальною спрямованістю правоприміняючого юридичного факту; перериванням правового зв'язку сторін, що обумовлене припиненням дії договору як підстави зобов'язання; сутність розірвання договору виражається у відмові від виконання і від прийняття виконання за даним договором; розірвання договору тягне повне припинення невиконаних регулятивних зобов'язань сторін [4, с. 64].

Таку саму позицію підтримує С. Бородовський, вважаючи, що розірвання договору є юридичним фактом, який тягне за собою припинення на майбутнє зобов'язальних правовідносин, які виникли із договору та всіх взаємних прав і обов'язків, які становлять його зміст [5, с. 45].

У свою чергу, Н. М. Процьків визначає особливістю розірвання договору те, що можна розірвати лише частково або повністю невиконаний договір, тому що належне виконання договору припиняє договірний процес і усуває між сторонами правовий зв'язок. Якщо зобов'язання сторін за договором виконані в повному обсязі, то договір розірвати не можна [6, с. 8].

На думку О. І. Міхно, розірвання договору – це таке припинення договору, що відбувається до настання часу закінчення дії договору лише із суб'єктивних підстав, які передбачені законодавством чи договором, на вимогу, в силу волевиявлення однієї сторони, обох сторін чи третіх осіб, які не є сторонами за договором, але які уповноважені спеціальним законодавством на вчинення таких дій [7, с. 23]. Однак у подальшому авторка уточнила, що розірвання договору не є поняттям, тотожним достроковому припиненню договірних зобов'язань, адже розірвання договору, по-перше, може бути вчинене і після спливу терміну його чинності, а по-друге, воно є лише однією з підстав (способів) припинення договірних зобов'язань за домовленістю сторін. Розірвання договору – це припинення дії (чинності) договору за суб'єктивними підставами на вимогу однієї сторони чи за домовленістю обох

сторін або на вимогу уповноважених законом інших осіб, або за рішенням суду до моменту належного виконання, що тягне за собою припинення необхідності виконання умов договору на майбутній період, відповідний розподіл уже виконаних частково обов'язків або настання інших правових наслідків за домовленістю сторін або за рішенням суду [8, с. 7–8].

Цікавої думки дотримується М. М. Мельниченко, зазначаючи, що «у Цивільному кодексі відсутня правова субординація між припиненням цивільно-правового договору і його розірванням, яка полягає в їх співвідношенні як родового поняття, яким є припинення цивільно-правових договорів, і видового поняття, тобто розірвання цивільно-правових договорів. Проте у низці статей Цивільного кодексу в підрозділі «Договірні зобов'язання» розділу «Окремі види зобов'язань» законодавець застосовує як найбільш широке, родове поняття «припинення договору», стосовно якого «розірвання договору» повинне розумітися як видове поняття. До таких статей відносяться статті 729, 755, 781, 785, 823, 835, 1008, 1027, 1044, 1126, 1141 ЦК України. Таке розуміння співвідношення понять припинення договору і його розірвання дозволяє не ототожнювати ці два поняття, що допомагає уникнути неправильного застосування норм цивільного права, зокрема неправильного застосування до всіх випадків дострокового припинення договору правил, які передбачені тільки щодо розірвання договорів. Із змісту даних статей випливає, що припиненням договору є власне як розірвання договору, так і припинення договору з інших підстав» [9, с. 347, 355].

Однак, на нашу думку, в сфері застосування господарського законодавства передчасною є кваліфікація розірвання договору оренди лише як одного з видів припинення цього договору, оскільки, з урахуванням послідовного викладення законодавцем підстав припинення та розірвання договору оренди в окремих нормах частин 2 і 3 ст. 291 ГК України та частин 2 і 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» відповідно, ці категорії

співвідносяться як суміжні видові. Так само в главі 58 (Найм) ЦК України містяться суміжні видові поняття припинення, розірвання договору найму та одностороння відмова від нього.

Не можна також погодитися з думкою З. Р. Бахрієвої про те, що «у правовідносинах договору найму виникає ситуація правової невизначеності унаслідок того, що в главі 58 ЦК використовуються суміжні видові поняття припинення, розірвання договору найму та відмова від нього. Йдеться про те, що ст. 781 ЦК встановлює підстави припинення договору, ст. 782 ЦК передбачає право наймодавця відмовитися від договору найму, статті 783 та 784 ЦК закріплюють підстави, що породжують право на розірвання договору найму. Проблема полягає в тому, що обов'язок наймача негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу або у стані, який було обумовлено в договорі, передбачається тільки у разі припинення договору (ст. 785 ЦК). Очевидно, що зазначені наслідки мають наставати не тільки у разі припинення договору з підстав, передбачених ст. 781 ЦК, а й при припиненні договору з будь-яких підстав, зокрема при спливі строку договору та у разі його розірвання відповідно до статей 782–784 ЦК, у тому числі шляхом відмови від договору» [10, с. 52].

Таким чином, авторка вважає, що за змістом статей 781, 785 ЦК України обов'язок орендаря повернути майно орендодавцеві виникає нібито лише у разі припинення договору оренди, а не його розірвання.

Проте з такою думкою не можна погодитися, оскільки в разі розірвання договору оренди та існування спору про спонукання орендаря виконати обов'язок з повернення майна орендодавцю не виникає та й не може виникати жодної правової невизначеності у застосуванні ч. 1 ст. 785 України, оскільки, виходячи із системного аналізу змісту п. 1 ч. 2 ст. 11, ч. 2 ст. 509 та ч. 2 ст. 653 ЦК України, у випадку розірвання договору припиняються зобов'язання сторін, а їх припинення, в свою чергу, призводить до припинення до-

говору, який, власне, і був підставою виникнення цих зобов'язань. Крім того, в разі наявності такої передбаченої ст. 781 ЦК України підстави припинення договору найму, як ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем, виконання вимог ч. 1 ст. 785 та ч. 2 ст. 795 цього Кодексу щодо негайного повернення майна наймодавцю за актом взагалі виглядає проблематичним у разі відсутності правонаступників наймача або наймодавця.

Водночас, виходячи зі змісту ст. 651 ЦК України можна дійти висновку про те, що законодавець сприймає широке розуміння терміна «розірвання договору», який охоплює розірвання договору за угодою сторін і на вимогу однієї із сторін договору в судовому порядку. При цьому договір може вважатися розірваним і в результаті односторонньої відмови від договору в повному обсязі. Як зазначає В. В. Луць, сторона, яка ставить питання про розірвання чи зміну договору, має довести наявність істотного порушення договору та наявність шкоди, завданої цим порушенням другою стороною [11, с. 179].

Як відомо, нерідко оренда є ареною гострого зіткнення економічних інтересів власника та користувача. Складність та непередбачуваність орендних процесів, конкурентна боротьба їх учасників та відсутність прозорих механізмів контролю за виконанням суб'єктами своїх договірних зобов'язань визначають орендні правовідносини полем підвищеної небезпеки вчинення господарських правопорушень.

Врегулювання спірних ситуацій, які виникають між господарюючими суб'єктами різних форм власності та організаційно-правових форм, з одного боку, і державою чи територіальними громадами в особі уповноважених державних органів або органів місцевого самоврядування, з іншого боку, та впливають з договірних правовідносин у сфері оренди державного, комунального та приватного майна, покладено на спеціалізовану ланку судової системи – господарські суди України. Наведене впливає з вимог п. 1 ч. 1 ст. 12 Господарського процесуального кодексу України, відповідно до якого

справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів, віднесено до підвідомчості господарських судів.

Питанням застосування норм законодавства про оренду господарськими судами при вирішенні спорів про розірвання договорів оренди на даний час не надано належної науково-прикладної оцінки, що обумовлює актуальність проведення відповідних досліджень у вказаній сфері.

Серед різноманітних господарських спорів, що виникають між учасниками орендних правовідносин, особливе місце посідають справи за позовами про дострокове розірвання договорів оренди. Перш ніж перейти до аналізу підстав розірвання договору оренди, слід визначитися зі співвідношенням норм ЦК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна», їх правильним розмежуванням за сферою правового регулювання, оскільки від цього безпосередньо залежить з'ясування загальних та спеціальних підстав розірвання договору оренди.

У теорії права закріплено пріоритет застосування спеціального закону над загальним (*lex specialis derogat lex generale*). При цьому не треба забувати, що окремі норми ЦК України у регулюванні певних правовідносин (у тому числі орендних) є бланкетними.

Яскравим прикладом цього слугують норми ч. 2 ст. 9, ч. 2 ст. 759 та ч. 3 ст. 760 ЦК України, відповідно до яких законом можуть бути передбачені особливості регулювання майнових відносин у сфері господарювання. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди). Особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншим законом.

У свою чергу, з наведеними положеннями ЦК України кореспондується норма абз. 3 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно з якою цей Закон регулює майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання державного май-

на, майна, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності.

Таким чином, вирішуючи питання переважного застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна» перед ЦК України, слід виходити з того, що в силу бланкетної норми ч. 2 ст. 9 ЦК України Закон України «Про оренду державного та комунального майна» містить особливості регулювання майнових відносин суб'єктів господарювання в сфері оренди державного та комунального майна, зокрема встановлює спеціальні правила щодо укладення, виконання, припинення та розірвання договорів оренди, які (правила) є іншими, ніж загальні правила ЦК України, у зв'язку з чим господарськими судами при вирішенні будь-якого спору, що виник з відносин оренди державного чи комунального майна, мають застосовуватися правила, встановлені згаданим спеціальним законом.

Зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

Вказана диспозитивна норма є досить ефективною та апробованою на практиці, оскільки невичерпний перелік підстав розірвання договору оренди державного та комунального майна є дійсним проявом свободи договору і дозволяє сторонам такого договору захистити свої права та інтереси в господарському суді виходячи з конкретних фактичних обставин розглядуваної справи. Вказаний закон, на відміну від ЦК України, жодним чином не обмежує підстави (визначені сторонами у договорі порушення його умов), за наявності яких договір оренди може бути розірвано судом.

Враховуючи наведене, *в аспекті розірвання договору оренди приписи статей 783, 784 ЦК України та ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» співвідносяться як за-*

гальні та спеціальні норми, навіть незважаючи на те, що норма ч. 3 ст. 291 ГК України для врегулювання підстав дострокового розірвання договору оренди відсилає саме до положень ЦК України.

За загальним правилом, передбаченим ч. 2 ст. 651 ЦК України, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

У свою чергу, чинне цивільне законодавство чітко розмежовує підстави розірвання договору найму (оренди) залежно від того, хто виступає ініціатором процесу розірвання договору. Такою ініціюючою стороною можуть бути як орендодавець, так і орендар.

Так, ст. 783 ЦК України встановлено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- наймач користується річчю всупереч договору або призначення речі;
- наймач без дозволу наймодавця передає річ у користування іншій особі;
- наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Обов'язок наймача користуватися річчю за її цільовим призначенням, зазначеним у договорі найму, впливає з приписів ст. 773 ЦК України, згідно з якою наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Якщо наймач користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Слід зауважити, що порушенням обов'язку орендаря користуватися орендованим майном відповідно до його призначення зазвичай розуміють як використання нерухомого майна чи його певної частини за іншим, ніж визначено, договором, цільовим призначенням, так і його невикористання взагалі.

Виняток становить випадок, передбачений у ч. 6 ст. 762 ЦК України, відповідно до якої наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. Тобто, якщо при розгляді спору господарським судом встановлено той факт, що невикористання орендованого майна обумовлене незалежними від орендаря обставинами (незаконне зайняття майна іншою особою, аварійний стан майна чи його непридатність для експлуатації за призначенням, які не могли бути виявлені орендарем під час передачі майна тощо), то тоді відсутня передбачена п. 1 ст. 783 ЦК України підстава для дострокового розірвання договору оренди [12].

Разом із тим, вказані випадки не виключають необхідності доповнення закріпленого ст. 784 ЦК України переліку підстав для розірвання договору найму на вимогу орендаря такою підставою, як неможливість використання орендарем майна за цільовим призначенням через обставини, за які він не відповідає, що сприятиме врівноваженню (збалансуванню) прав власника і орендаря.

Що стосується такого порушення орендарем умов договору, як передача майна чи його частини в суборенду іншій особі без дозволу орендодавця, то такий факт має бути підтверджений належним чином (договір суборенди, рішення суду тощо). Відповідна згода може відображатися як безпосередньо в договорі, так і в додатковій угоді до нього, або ж в окремому листі орендодавця, адресованому орендарю. Неотримання ж орендарем дозволу орендодавця на передачу орендованого майна в суборенду судами розглядається як істотне порушення та достатня підстава для дострокового розірвання договору оренди [13].

Разом із тим, норма ч. 1 ст. 774 ЦК України допускає можливість визначення в договорі оренди застереження щодо права орендаря передати майно в суборенду і без згоди орендодавця, що також слід враховувати при вирішенні спорів про розірвання договору оренди на підставі п. 2 ст. 783 ЦК України.

У судовій практиці майже не зустріча-



ються випадки застосування такої підстави для розірвання договору оренди, як створення загрози пошкодження майна внаслідок недбалої поведінки орендаря. Це пояснюється тим, що орендодавцю, насправді, дуже складно довести існування реальної загрози пошкодження орендованого майна. Реальність такої загрози може бути встановлена висновком судової експертизи, та й те лише за умов, що внаслідок недбалої поведінки орендаря сталося чи могло б статися пошкодження об'єкта оренди, наприклад, у разі прориву труб систем водопостачання чи опалення внаслідок їх розмерзання тощо.

Проте в будь-якому разі слід враховувати, що, виходячи зі змісту п. 3 ст. 783 ЦК України, такий наслідок недбалої поведінки орендаря, як пошкодження орендованого майна, сам по собі не є достатньою кваліфікуючою ознакою для розірвання договору оренди зі вказаної підстави.

Також рідко трапляються випадки використання судами як підстави для розірвання договору оренди такого порушення, як невиконання орендарем покладеного на нього обов'язку приступити до проведення капітального ремонту майна (п. 4 ст. 783 ЦК України). Як правило, зазначення в договорі цього обов'язку орендаря пов'язане зі своєчасною обізнаністю останнього про незадовільний чи непридатний до експлуатації стан орендованого нерухомого майна, про що зазначається в договорі оренди чи в акті приймання-передачі майна, а тому не проведення капітального ремонту тягне неможливість фактичного користування орендованим майном.

Водночас, суди при вирішенні спорів дуже обережно підходять до застосування як підстави для розірвання договору оренди на вимогу орендаря такого порушення, як невиконання орендодавцем обов'язку щодо проведення капітального ремонту майна (п. 2 ст. 784 ЦК України), оскільки, по-перше, п. 1 ч. 3 ст. 776 ЦК України встановлено альтернативні права орендаря в такому разі відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або ж вимагати відшкодування вартості ре-

монту. По-друге, виходячи зі змісту ч. 6 ст. 762 ЦК України, не проведення орендодавцем капітального ремонту майна безперечно входить до кола підстав звільнення орендаря від внесення орендної плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане орендарем через незалежні від нього обставини.

У свою чергу, неоднозначною є можливість реалізації орендарем норми п. 1 ст. 784 ЦК України, згідно з якою підставою для розірвання договору оренди на вимогу орендаря є факт передачі орендодавцем у користування речі, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі. Адже відповідне право у орендаря може виникати лише у випадку, коли орендар у присутності наймодавця перевірить справність речі. Якщо ж наймач у момент передання речі в його володіння не пересвідчився у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК України). Таким чином, у подальшому, тобто вже після прийняття майна за актом, яким було зафіксовано належний стан майна, орендарю буде вкрай важко як довести його аварійний чи незадовільний технічний стан, що не дозволяє використовувати його за призначенням, так і примусити орендодавця до проведення капітального ремонту чи до надання згоди на здійснення реконструкції чи невідокремлюваних поліпшень орендованого нерухомого майна [14, 15]. Адже аварійний стан будівлі має встановлюватися та фіксуватися у визначеному чинним законодавством порядку, зокрема висновком судової будівельно-технічної експертизи, рішенням компетентного органу місцевого самоврядування чи місцевого органу виконавчої влади про включення об'єкта нерухомості до переліку аварійних будівель тощо. Більше того, вказана недалекоглядність та непередбачливість орендаря в питанні перевірки належного стану майна на момент його передачі в оренду може потягнути негативні наслідки фінансового характеру для орендаря, оскільки надає недобросовісному орендодавцю право вимагати від орендаря усунути погіршення речі як такі, що сталися з вини останнього, а в

разі неможливості її відновлення – відшкодування збитків (частини 1, 2 ст. 779 ЦК України).

Відтак з метою недопущення порушення прав орендаря на користування річчю доцільним вбачаємо рекомендувати сторонам доповнювати договір оренди такою істотною умовою, як технічний стан об'єкта оренди на момент укладення договору з метою реального забезпечення захисту права орендаря на користування майном, яке (право) на практиці нерідко поставлено в залежність від отримання згоди орендодавця на проведення невідокремлюваних поліпшень орендованого нерухомого майна, передано-го в незадовільному технічному стані.

З цією самою метою пропонуємо доповнити закріплений ст. 784 ЦК України перелік підстав для розірвання договору оренди на вимогу орендаря такою підставою, як неможливість використання орендарем майна за цільовим призначенням через обставини, за які він не відповідає. Такими незалежними від волі орендаря обставинами, які не могли бути ним виявлені під час передачі майна, можуть бути, зокрема, незаконне зайняття майна іншою особою, неповідомлення орендаря орендодавцем про права третіх осіб на майно (наприклад, право застави, при реалізації якого може накладатися арешт на майно, що унеможливує доступ орендаря до нього), аварійний стан майна чи його непридатність для експлуатації за призначенням, значне зношення майна в період оренди.

Крім того, з метою вдосконалення норм ЦК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна», слід розширити передбачений ст. 783 ЦК України перелік підстав для розірвання договору найму на вимогу наймодавця шляхом включення такої підстави, як невиконання орендарем зобов'язання щодо страхування орендованого майна у термін, встановлений договором. Потреба в цьому пояснюється тим, що на відміну від імперативних приписів ч. 3 ст. 24 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», що покладають на орендаря обов'язок застрахувати орендоване майно на користь орендодавця

(вигодонабувача-балансоутримувача), який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, диспозитивна норма ч. 2 ст. 771 ЦК України вказує на можливість встановлення договором відповідного обов'язку орендаря. Отже, розірвання договору оренди приватного майна з цих мотивів уявляється можливим на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України лише в разі попереднього визначення договором невиконання орендарем умови щодо страхування орендованого майна в якості істотного порушення.

Існуюча судова практика також переконливо свідчить про обов'язковість страхування державного та комунального майна його орендарем на весь строк дії договору оренди та обов'язковість переукладення договору страхування, в тому числі в разі пролонгації договору оренди чи реалізації переважного права орендаря на укладення договору на новий термін, з метою недопущення переривання виконання орендарем такого обов'язку, недодержання якого є самостійною достатньою підставою для розірвання договору оренди [16–20].

У порівнянні з нормами ЦК України, спеціальним законом, а саме Законом України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено певні особливості припинення договорів оренди державного та комунального майна, в тому числі шляхом їх дострокового розірвання в судовому порядку.

Зокрема, згідно з ч. 3 ст. 26 цього Закону підставою для дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду може бути невиконання сторонами своїх зобов'язань. При цьому вказаною нормою, на відміну від ст. 783 ЦК України, не визначено вичерпний перелік договірних зобов'язань, порушення яких тягне за собою розірвання договору оренди державного та комунального майна.

Наведене переконливо свідчить про можливість розірвання договорів оренди державного чи комунального майна з інших підстав, не передбачених статтями 783, 784 ЦК України, зокрема з мотивів систематичного невнесення орендарем орендної плати.

Крім того, Верховний Суд України нещодавно у постанові від 08.05.2012 р. у справі № 5021/966/2011 однозначно вказав на те, що при застосуванні ст. 783 ЦК України повинні також враховуватися приписи ч. 2 ст. 651 ЦК України, які передбачають можливість розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї з сторін у разі *істотного* порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом. З погляду найвищої судової інстанції, у ст. 782 ЦК України закріплено спеціальний спосіб позасудового розірвання договору шляхом вчинення наймодавцем односторонньої відмови від нього, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Проте застосування такого способу є правом, а не обов'язком наймодавця. 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 [21].

Якщо ж орендоване майно є комунальним, то на спірні правовідносини поширюється також дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно з ч. 3 ст. 26 якого підставою для дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду може бути невиконання сторонами своїх зобов'язань. Відтак істотне порушення орендарем (наймачем) такої умови договору оренди державного (комунального) майна, як внесення орендної плати, є правовою підставою для дострокового розірвання вказаного договору оренди в судовому порядку та повернення орендованого майна орендодавцю.

Отже, на даний час норми статей 782 та 783 ЦК України не перешкоджають прийняттю господарськими судами відповідних судових рішень у справах зі спорів про розірвання договору оренди державного чи комунального майна, оскільки такі рішення можуть бути мотивовані приписами ч. 2 ст. 651 ЦК України та ч. 3 ст. 26 Закону

України «Про оренду державного та комунального майна».

Вищенаведене вказує на радикальну зміну Верховним Судом України своєї попередньої позиції щодо пріоритетного застосування ч. 3 ст. 651 та ст. 782 ЦК України при вирішенні спорів про розірвання договору оренди, яка (позиція) була викладена у постанові від 22.02.2005 р. у справі № 34/400 [22].

Разом із тим, невиконання умови договору оренди державного (комунального) майна щодо внесення орендних платежів у встановленому договором розмірі, тобто коли має місце часткова сплата орендної плати, не може бути підставою для його розірвання у судовому порядку, оскільки матиме місце лише неналежне виконання орендарем свого обов'язку зі сплати орендної плати, що виключає підстави для застосування ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». В такій ситуації спостерігається очевидне відставання цієї застарілої норми від чинного ЦК України, в ст. 610 якого під порушенням зобов'язання розуміється як його невиконання, так і неналежне виконання.

Адже вбачається несправедливим надання кредитору права розірвати договір у судовому порядку на підставі його істотного порушення при невнесенні наймачем орендної плати взагалі та позбавлення його такої можливості в разі перерахунку певної мінімальної чи суто символічної суми коштів.

Таку саму позицію посідає І. В. Спасибо-Фатєєва, зазначаючи, що на практиці неодинокі випадки, коли наймач, уникаючи таких негативних наслідків, може не сплачувати плату за два місяці, а на третій сплатити лише частину. За таких обставин формально відсутні підстави для розірвання договору, але наявне правопорушення з боку наймача, який вдається до подібних хитрощів, аби зберегти договірні відносини і продовжувати неналежне виконання своїх обов'язків. Неможливість застосування до нього заходів щодо розірвання договору видається неприпустимим порушенням принципу справедливості та добросовісності (п. 6 ст. 3 ЦК



України) та належного виконання (ст. 526 ЦК України) [23, с. 106, 107].

Тому, на нашу думку, невнесення орендних платежів у повному обсязі може та має бути достатньою підставою для розірвання договору оренди в судовому порядку у разі кваліфікації судом такого порушення як істотного в розумінні ч. 2 ст. 651 ЦК України, при розгляді кожної конкретної справи, зокрема, коли така часткова оплата має систематичний характер (наприклад, більше трьох місяців підряд), недоплата коштів є істотною (половина щомісячного розміру орендної плати або більше, великий розмір непогашеної заборгованості, тривалий період її накопичення) або ж коли недоплата хоч і менше щомісячного розміру, але в силу певних фактичних обставин (важке майнове становище орендодавця, загроза його банкрутства тощо) таке порушення є істотним.

Таким чином, за умов існування наведе-

них обставин, орендодавцю в обґрунтування позову про розірвання договору державного (комунального) майна недоцільно посилається на ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», оскільки дана норма не передбачає таку підставу розірвання договору, як неналежне виконання сторонами своїх зобов'язань, у тому числі й невнесення орендних платежів у повному обсязі.

Підсумовуючи вищевикладене, слід відмітити, що без законодавчого усунення наявних суперечностей окремих норм ЦК України, ГК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які регулюють орендні правовідносини, неможливим є їх однозначне тлумачення та однакове правильне застосування господарськими судами при вирішенні подібних справ у спорах про розірвання договорів оренди.

### Список використаних джерел

1. Карапетов А. Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве / А. Г. Карапетов. – М. : Статут, 2007. – 155 с.
2. Свердлов Г. Судебное и внесудебное расторжение договоров / Г. Свердлов // Еженедельник советской юстиции. – 1927. – № 4. – С. 12–42.
3. Заменгоф З. М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров / З. М. Заменгоф. – М. : Юрид. лит., 1967. – 144 с.
4. Ткачук А. Л. Значення вини у відносинах відповідальності за порушення договірних зобов'язань : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А. Л. Ткачук. – К., 2002. – 236 с.
5. Бородовський С. Окремі питання зміни і розірвання договору в цивільному праві України / С. Бородовський // Право України. – 2005. – № 3. – С. 43–46.
6. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Н. М. Процьків ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2003. – 19 с.
7. Міхно О. І. Припинення та розірвання цивільно-правового договору: співвідношення понять / О. І. Міхно // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 9. – С. 21–24.
8. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / О. І. Міхно ; НДІ приват. права і підприємництва НАПрН України. – К., 2007. – 23 с.
9. Мельниченко Н. М. Понятие и общая характеристика прекращения гражданско-правовых договоров / Н. М. Мельниченко // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия: Юридические науки. – 2011. – Т. 24(63). – С. 345–358.
10. Бахрієва З. Р. До проблеми правового регулювання припинення цивільних договорів / З. Р. Бахрієва // Юридична наука. – 2011. – № 2. – С. 50–54.
11. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – Т. 2. – 1088 с.
12. Постанова Вищого господарського суду України від 03.11.2009 р. у справі № 34/17-09-441 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.

13. Постанова Верховного Суду України від 19.06.2007 р. у справі № 3/454 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
14. Постанова Вищого господарського суду України від 27.09.2011 р. у справі № 36/283-35/94 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
15. Постанова Вищого господарського суду України від 02.10.2012 р. у справі № 4/33-10 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
16. Постанова Вищого господарського суду України від 22.06.2010 р. у справі № 16/124(5/102) [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
17. Постанова Вищого господарського суду України від 15.02.2011 р. у справі № 7/79-2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
18. Постанова Вищого господарського суду України від 15.02.2011 р. у справі № 29/250-10 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
19. Постанова Вищого господарського суду України від 02.10.2012 р. у справі № 307 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
20. Постанова Верховного суду України у справі від 17.09.2002 р. у справі № 12/153 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
21. Постанова Верховного суду України від 08.05.2012 р. у справі № 5021/966/2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
22. Постанова Верховного суду України від 22.02.2005 р. у справі № 34/400 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>.
23. Спасибо-Фатєєва І. В. Розірвання договору: підстави, порядок, наслідки / І. В. Спасибо-Фатєєва // Право України. – 2012. – № 9. – С. 102–109.
24. Роз'яснення Вищого арбітражного суду України № 02-5/237 від 25.05.2000 р. «Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції від 31.05.2002 р.).

**Остапчук О. В. Основания расторжения договоров аренды в судебном порядке.**

*В статье исследуются вопросы разрешения хозяйственными судами споров о расторжении договоров аренды, существующие противоречия законодательства об аренде, приводятся примеры судебного применения его отдельных норм.*

**Ключевые слова:** аренда, договор аренды, арендодатель, арендатор, расторжение договора, противоречия, судебная практика.

**Ostapchuk O. W. Grounds of avoiding contract of lease are in the judicial order.**

*In the article investigates the issue of economic courts resolve disputes about the termination of the lease, existent contradictions of legislation about lease, the examples of judicial application of his separate norms are pointed.*

**Key words:** lease, contract of lease, lessor, leaseholder, avoiding contract, contradiction, judicial practice.