

НАУКОВИЙ ВІСНИК

ЧЕРНІВЕЦЬКОГО УНІВЕРСИТЕТУ

Рік заснування 1996

Випуск 154

Правознавство

Збірник наукових праць

**Чернівці
“Рута”
2002**

ЗМІСТ

I. МЕТОДОЛОГІЯ ЮРИДИЧНОЇ НАУКИ. ФІЛОСОФІЯ ПРАВА. ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ДЕРЖАВИ І ПРАВА

<i>Пацурківський П.С.</i> Поняття фінансово-правової доктрини держави.....	5
<i>Нелін О.</i> До питання спадкового права Запорізької Січі та Гетьманщини.....	20
<i>Скрипнюк В.М.</i> Проблеми формування уряду в європейських системах парламентської демократії.....	23
<i>Никифорак М.В.</i> До питання про австрійську військову адміністрацію Буковини (1774-1786 рр.).....	28
<i>Орлюк О.П.</i> Становлення банківської системи України у XVIII-XX ст.ст.....	32
<i>Місевич С.В.</i> Юридична доктрина (тлумачення визначних каноністів) як джерело канонічного права	37

II. ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС. ТРУДОВЕ ПРАВО. ПРАВО СОЦІАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

<i>Безклубий І.А., Сидоренко О.В.</i> Правова природа кредитного договору.....	41
<i>Гетьманцева Н.Д.</i> Договір про матеріальну відповідальність працівників за шкоду, заподіяну підприємству, установі, організації	46
<i>Процьків Н.М.</i> Особливості розірвання договорів про передачу майна в тимчасове користування	50
<i>Пацурківський Ю.П.</i> Правова природа застави.....	54
<i>Шевчук Л.В.</i> Форма заповіту (порівняльно-правовий аналіз).....	58
<i>Гарагонич О.В.</i> Правове регулювання підприємництва в Чехії та Словаччині: теоретичні аспекти.....	62
<i>Руденко О.В.</i> Поняття та класифікація уніфікації норм міжнародного приватного права	66
<i>Боднарук М.І.</i> Загальнообов'язкове державне соціальне медичне страхування в Україні: правові аспекти становлення та розвитку.....	70
<i>Никифорак В.М.</i> Види договору страхування відповідальності	75

III. КОНСТИТУЦІЙНЕ ПРАВО. ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО. АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС. ФІНАНСОВЕ ПРАВО

<i>Пришва Н.Ю.</i> Штрафи як вид державних доходів: правовий аспект	79
<i>Цвєтков А.М.</i> Адміністративна реформа в Україні як важливий фактор підвищення ефективності державного управління	83
<i>Гаврилюк Р.О.</i> Основний податково-правовий режим держави (за законодавством України).....	87
<i>Босий О.Д.</i> Структура фінансово-правової норми.....	91
<i>Заверуха І.</i> Проблеми правового регулювання боргових зобов'язань, гарантованих урядом України	95
<i>Кобильнік Д.А.</i> Система елементів правового механізму податку як похідна форма визначення податкового обов'язку.....	99

IV. КРИМІНАЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС. КРИМІНОЛОГІЯ. ПРОКУРАТУРА

<i>Жаровська Г.П.</i> Поняття співучасті у злочині за кримінальним правом України.	103
<i>Ющик О.І.</i> Умови правомірності діяння, пов'язаного з ризиком	107
<i>Ніндицова Т.А.</i> Зв'язок психічних та сексуальних розладів із злочинністю: кримінально-правові, кримінологічні аспекти	111
<i>До наших авторів</i>	115

ОСОБЛИВОСТІ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРІВ ПРО ПЕРЕДАЧУ МАЙНА В ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ

Основним договором цієї групи є договір оренди. За договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендареві майно за плату в тимчасове користування. Даний договір, як правило, служить основою для побудови цілих ланцюгів підприємницьких відносин, пов'язаних з будівництвом, промисловим виробництвом, сільських господарством, торгівлею і т.д. Тому законодавець приділяє велику увагу стабільності договору оренди. Можливість його розірвання, інакше як за угодою сторін, суттєво обмежена, хоча розірвання договору оренди за ініціативою однієї сторони детально регламентовано.

Розглядаючи особливості розірвання договору оренди, необхідно враховувати, що законом встановлені різні правила для розірвання договору оренди в залежності від визначення строку дії даного договору. Цивільне законодавство не відносить строк оренди до істотних умов договору в силу закону. За змістом ст. 259 ЦК у разі укладення договору майнового найму без зазначення строку він вважається укладеним на невизначений строк, і кожна зі сторін вправі відмовитися від договору в будь-який час, попередивши про це в письмовій формі другу сторону за три місяці. Дане правило застосовується і в тому випадку, коли договір оренди був укладений на визначений строк, але орендар продовжує користуватися майном після спливу строку договору при відсутності заперечень зі сторони орендодавця, оскільки договір вважається поновленим на тих же умовах на невизначений строк. У принципі не має значення, чи було підставою позасудового розірвання договору його порушення, чи був він розірваний з інших причин. Але можна вважати, що у випадку, якщо одна зі сторін допустила суттєве порушення договору, інша сторона має право вимагати його розірвання в судовому порядку. В даному випадку у ініціатора розірвання є шанс раніше припинити договірні відносини з контрагентом, який не виконує своїх обов'язків і, головне, право вимагати відшкодування збитків, спричинених розірванням договору. Як було зазначено, по спливу трьох місяців після попередження, договір вважається розірва-

ним і орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві майно.

Договір оренди, укладений на визначений строк, в односторонньому порядку не може бути розірваний. Він може бути достроково розірваний за ініціативою однієї зі сторін тільки в судовому порядку. Цивільний кодекс встановлює два переліки підстав достроково розірвання договору оренди. Один – для розірвання на вимогу орендодавця, другий – для розірвання на вимогу орендаря. Відмовитись від тих чи інших підстав розірвання, передбачених законом, сторони не можуть. Вважається також, що ні за яких умов сторони не можуть встановити взамін судового позасудовий порядок розірвання договору. Закон України “Про оренду державного та комунального майна” прямо вказує, що одностороння відмова від договору заборонена, розірвати договір можна лише в судовому порядку.

На вимогу орендодавця договір оренди може бути достроково розірваний судом у таких випадках:

1. Орендар користується майном з порушенням умов договору або призначенням майна. Законодавець не встановлює, щоб порушення було істотним. Отже, в будь-якому випадку, якщо орендар використовує майно не відповідно до договору – це є підставою вимагати розірвання договору. За законодавством Росії необхідно довести, що порушення є істотним, інакше договір можна буде розірвати лише у випадку, коли було зафіксовано не менше двох фактів порушення. За даною підставою можна розірвати договір, якщо орендар використовує майно не за призначенням, незалежно від того, чи призведе таке використання до погіршення стану майна, чи ні.

Що стосується користування майном не відповідно до договору, то це, зокрема, може бути здійснення без згоди орендодавця таких дій: передача орендованого майна в суборенду, передача своїх прав і обов'язків по договору оренди іншій особі, надання орендованого майна в безоплатне користування, вносити орендні права в якості внеску у статутний капітал господарських товариств.

Справа в тім, що договір оренди має, як правило, певну договірну основу. Орендодавця хвилює в чіє тимчасове користування попадас його майно. З небажаною особою він договір укладати не зобов'язаний (виключення становить договір прокату, який є публічним договором) [5]. В перерахованих випадках майно всупереч волі орендодавця надається орендарем в тимчасове користування іншим особам і “реалізація орендарем таких прав може призвести до втрати орендодавцем права власності на майно передане в оренду” [7, с.470].

Іноді недобросовісний орендар здає без дозволу орендодавця майно в піднайм на підставі укладених з третьою особою договору про сумісну діяльність, не отримавши на це згоди орендодавця. В такому випадку надання майна третім особам є свідченням невиконання договірних зобов'язань. А якщо об'єктом договору є цілісні майнові комплекси, передача їх в суборенду веде до порушення антимонопольного законодавства. Зокрема, укладення такого договору може призвести до того, що суборендар займе монополне становище на ринку, а на це потрібна згода Антимонопольного Комітету [3].

Але необхідно відзначити, що в законодавстві є норми, які допускають без згоди орендодавця передавати майно орендарем в суборенду, якщо договором оренди не передбачено інше. Наприклад, згідно зі ст.22 Закону України “Про оренду державного і комунального майна” орендар має право передавати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально-визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо). Ст.206 Кодексу торговельного мореплавства передбачає, що фрахтувальник може укласти від свого імені самостійний договір фрахтування судна з третьою особою. В даних випадках орендодавець, який не включив у договір оренди умову, яка забороняє суборенду без його згоди, не може вимагати розірвання договору на цій підставі.

Здійснення орендарем без згоди орендодавця дій, які обтяжують орендоване майно додатковими зобов'язаннями – передача орендних прав у заставу, внесення їх в якості внеску в статутний фонд господарських товариств або паю у виробничий кооператив – також можна вважати порушенням договору оренди. Оскільки також порушуються майнові інтереси орендодавця. Ці дії створюють можливості доступу до орендного майна інших осіб, незалежно від того, що майно їм негайно не передається. Наприклад, якщо в

забезпечення виконання того чи іншого зобов'язання орендаря ним заставлені орендні права, то у випадку невиконання ним відповідного зобов'язання заставодержатель буде претендувати на володіння і користування орендованим майном на тих же умовах, що й орендодавець. Так, орендодавець може вступати в довготривалу судову тяганину і втратити не тільки час, але і гроші. Також до неправомірного використання майна можна віднести таке використання майна, яке потенційно може призвести до його погіршення, а також, якщо орендар не забезпечує належну охорону майна.

2. Орендар навмисне або з необережності погіршує стан майна. При розірванні за даною підставою необхідно враховувати рівень нормального зносу майна за відповідний проміжок часу. В даному випадку важливою умовою для розірвання договору є наявність вини, хоча форма вини значення не має. Крім цього, орендодавець має право вимагати відшкодування збитків у зв'язку з погіршенням стану майна.

3. Орендар не вніс плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу, а за договором побутового прокату – протягом одного місяця, якщо більш короткі строки не встановлені типовими договорами. Орендною є також плата за користування жилим приміщенням, систематичне невнесення якої може призвести до розірвання договору. В даному випадку застосовується ст.168 Житлового Кодексу. Це зумовлено тим, що користування жилим приміщенням у будинках (квартирах) приватного житлового фонду регулюється гл.6 ЖК [2]. У практиці зустрічаються випадки, коли, внаслідок тимчасової відсутності грошових коштів у юридичної особи, оплату її рахунків здійснює інша юридична особа на підставі домовленості між ними. В даному випадку це не може бути підставою для розірвання договору у зв'язку з невнесенням орендної плати, але необхідно, щоб це було відображено у платіжних документах.

Практиці також відомі випадки, коли орендар вносить орендну плату в порядку, встановленому договором, але в меншому розмірі, ніж передбачено договором. Така ситуація не надає право орендодавцю вимагати розірвання договору у зв'язку з невнесенням орендної плати. Ст.19 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, а дає можливість стягнути лише заборгованість по орендній платі в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса. На нашу думку, така ситуація

невиправдана, оскільки тут фактичне порушення умов договору оренди. Можна погодитися з позицією Т.С.Левшиної, що “арбітражні суди з настороженістю відносяться до розірвання договору оренди на підставі порушення орендарем обов’язку по внесенню орендної плати і намагаються вирішити спір за іншими підставами”. Це зумовлено недостатньою практикою підходів визначення ступеня важливості того, чого позбавляється орендодавець у результаті невнесення орендної плати [8, с.39]. Необхідно також відзначити, що для розірвання договору оренди визначальним є факт невиконання відповідачем договірних зобов’язань щодо внесення орендної плати протягом трьох місяців, а не розбіжності щодо розміру такої плати.

4. Орендар не проводить капітального ремонту в тих випадках, коли за законом або за договором капітальний ремонт лежить на обов’язку наймача. Необхідно враховувати, що за загальним правилом орендодавець зобов’язаний проводити за свій рахунок капітальний ремонт переданого в оренду майна. Але можливі винятки.

Крім розірвання договору, орендодавець має також право вимагати відшкодування збитків. На вимогу орендаря договір оренди може бути достроково розірваний судом у таких випадках:

1. Орендодавець не надає майно в користування орендарю. Можна вважати, що ненадання майна є не тільки утримання об’єкта оренди орендодавцем, але і будь-яка бездіяльність, яка позбавляє орендаря можливості доступу до відповідного майна. Це може проявлятися в тому, що орендодавець не передає орендарю ключі від приміщення або транспортного засобу. У будь-якому випадку доступ до такого об’єкта неможливий без його псування або великих затрат часу чи грошових коштів. Також непередання майна, обумовленого договором оренди, є передання майна, яке не відповідає умовам договору оренди (наприклад, надання будівлі, яка потребує ремонту, замість новобудови) і призначення майна. Крім Цивільного Кодексу, дане правило передбачено в ст. 13 Закону “Про оренду державного та комунального майна” і ст. 9 “Про лізинг”[4];

2. Якщо майно, передане орендарю має недоліки, які не були обумовлені орендодавцем при укладенні договору, не були відомі орендарю і не могли бути виявлені під час огляду майна при укладенні договору.

3. Орендодавець не проводить за свій рахунок капітальний ремонт майна. Як правило,

такий ремонт повинен бути проведений у строк, передбачений договором, а якщо строк не обумовлений сторонами – то в розумні строки. У випадку невиконання орендодавцем даного обов’язку капітальний ремонт може бути здійснений орендарем, який вправі вимагати від орендодавця відшкодування затрат або зарахувати їх у рахунок орендної плати. Якщо орендар заявить про зарахування вартості ремонту в рахунок орендної плати, то орендодавець зі своєї сторони не буде мати права розірвати договір у зв’язку з невнесенням орендної плати. Тому при розгляді таких категорій справ необхідно, на нашу думку, перевіряти: а) чи є проведений ремонт дійсно капітальним; б) якщо такий ремонт капітальний, то необхідно перевірити, чи дійсно він викликаний невідкладною необхідністю. Якщо на ці питання буде дана негативна відповідь, то заява орендаря про зарахування вартості ремонту в рахунок орендної плати не повинна братися до уваги, а орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди.

5. Якщо майно в силу обставин, за які орендар не відповідає, виявиться в стані, непридатному для користування. Але в даному випадку необхідно довести, що в пошкодженні майна немає вини орендаря. Це може мати місце, якщо непридатність майна настала в силу його фізичних властивостей, з вини інших осіб, від впливу непереборної сили тощо. Якщо ж непридатність орендованого майна настала з вини орендаря, останній зобов’язаний відшкодувати орендодавцеві збитки і вимогу про розірвання договору буде ставити орендодавець.

На нашу думку, необхідно на законодавчому рівні закріпити ще одну підставу для розірвання договору оренди на вимогу орендаря. Мається на увазі та ситуація, коли орендодавець не попередив орендаря про права третіх осіб на майно, яке передається в оренду (сервітут, право застави). Справа в тому, що передача майна в оренду не є підставою для припинення або зміни прав третіх осіб на це майно. Тому ніщо не заважає заставодержателю звернути стягнення на заставлене майно незалежно від того, що після укладення договору застави власник майна передав його в оренду. Крім того, орендар повинен мати право вимагати відшкодування спричинених йому збитків.

Проблема може виникнути в тому випадку, коли орендна плата внесена орендарем попередньо. Законодавство не передбачає випадків повернення орендної плати, але в даній ситуації

орендар несе несприятливі наслідки. Тому, якщо орендна плата була внесена орендарем попередньо, то він має право вимагати повернення її, за винятком частини, яка повинна належати орендодавцеві за користування майном до моменту розірвання договору. А у випадку, коли орендоване майно в порушення умов договору не було надано орендареві, то орендар має право вимагати повернення попередньо внесеної плати в повному обсязі. Така позиція повинна знайти своє закріплення в законодавстві. У випадку розірвання договору оренди, як за згодою сторін, так і за рішенням суду або в односторонньому порядку, орендар зобов'язаний повернути орендодавцю, з урахуванням зносу або в стані, обумовленому договором.

Особливості повернення орендованого майна існують при розірванні договору оренди цілісних майнових комплексів. Такі особливості регулюються Порядком повернення орендованих цілісних майнових комплексів державним підприємств після припинення або розірвання договору оренди [6]. Послідовність процедури розірвання може бути оформлена відповідною угодою. Якщо договір розірветься за домовленістю сторін, то така угода укладається за 10 днів до визначеної дати розірвання договору. Якщо договір оренди розірвано за рішенням суду, то угода укладається протягом 5 днів, після того, як це рішення набрало законної сили. За цією угодою створюється комісія з інвентаризації та оцінки майна. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати збитки. Збитки відшкодовуються коштами або іншим майном. Заборгованість орендаря по орендній платі має бути погашеною до закінчення дії договору оренди. У випадку неповернення майна в натурі після розірвання договору оренди судова практика йде [7, с.470] таким шляхом і у разі невиконання обов'язку щодо повернення майна в натурі - орендар зобов'язаний відшкодувати орендавцю завдані збитки (ст. 203 ЦК), зокрема балансову вартість майна з урахуванням зносу, а також не-одержані орендавцем доходи, які він одержав би, якби майно було йому повернуте.

Список літератури

1. Цивільний кодекс України // Право України. – 1993. – №11-12.
2. Житловий Кодекс України // Кодекси України. Кн.1. – К.: Юрінком Інтер, 1998.
3. Закон України “Про оренду державного і комунального майна” від 10.04.1992 р. №2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – №30.
4. Закон України “Про лізинг” від 16.12.1997р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – №16. – Ст.68.
5. Правила побутового обслуговування населення. Затв. постановою Кабінету міністрів України від 16.05.1994 р. №313 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.1999 №974 // Офіційний вісник України. – 1999.
6. Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів державним підприємств після припинення або розірвання договору оренди. Затв. Наказом Фонду державного майна України від 07.08.1997 р. №847.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн.2. Договоры о передачи имущества. – М.: Статут, 2000.
8. Левшина Т.С. Споры, связанные с частичным внесением арендной платы арендатором и его преимущественным правом по окончании срока аренды на заключение договора на новый срок // Комментарий судебно-арбитражной практики / Под ред. В.Ф. Яковича. Вып.5. - М., 1998.

Стаття надійшла до редколегії 4.09.2002 р.

N.M. Protskiy

BREAKING THE RENT CONTRACT

Summary

In given clause the bases of breaking the rent contract and consequence of such break are considered