

УДК 347.421

## ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ОРЕНДНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОПОМОГОЮ ГАРАНТІЙНОГО ПЛАТЕЖУ

### ENFORCEMENT LEASE LIABILITY THROUGH THE WARRANTY OF PAYMENT

Самойлова О.М.,

*здобувач кафедри цивільного права № 1  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

У статті досліджена правова природа гарантійного платежу як непоіменованого способу забезпечення виконання орендних зобов'язань. Автором розкривається сутність конструкції гарантійного платежу, його відмінні ознаки як самостійного забезпечувального засобу, що використовується учасниками цивільного обороту для забезпечення своїх інтересів в орендних правовідносинах.

**Ключові слова:** способи забезпечення виконання зобов'язань, застава, завдаток, гарантійний платіж, договірне зобов'язання, договір оренди.

В статье исследована правовая природа гарантийного платежа как непоименованного способа обеспечения исполнения арендных обязательств. Автором раскрывается сущность конструкции гарантийного платежа, его отличительных признаков как самостоятельного обеспечительного средства, которое используется участниками гражданского оборота для обеспечения своих интересов в арендных правоотношениях.

**Ключевые слова:** способы обеспечения исполнения обязательств, залог, задаток, гарантийный платеж, договорное обязательство, договор аренды.

Legal nature of a payment under guarantee as a non-defined method for enforcement of lease obligations is studied in this article. The author of this article develops structures of the payment under guarantee, its distinctive features as an independent enforcement method used by the participants of civil commerce to ensure their interests under leasehold legal relationships.

**Key words:** enforcement methods, deposit, earnest payment, payment under guarantee, contractual obligation, lease agreement.

**Постановка проблеми.** Усвідомлення кредитором завжди існуючого з тих чи інших підстав, однак не залежного від його волі ризику невиконання або неналежного виконання боржником свого обов'язку та негативних наслідків такого невиконання (неналежного виконання) сприяли пошуку засобів, які б гарантували кредиторів отримання очікуваного за зобов'язанням.

Результатом таких пошуків стало винайдення різноманітних способів забезпечення виконання зобов'язань.

В сучасному законодавстві України інститут видів забезпечення виконання зобов'язання, що закріпле-

ний у гл. 49 Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) [1], нараховує шість поіменованих видів забезпечення виконання зобов'язання (неустойка, завдаток, порука, гарантія, застава, притримання).

Однак в умовах низького рівня договірної дисципліни, що в результаті економічної та політичної кризи сьогодення набирає обертів<sup>1</sup> [2], учасники цивільного обороту прагнуть якнайбільш ефективніше захистити свої майнові інтереси шляхом винайдення більш надійних, та в той же час недорогих гарантій виконання договірних зобов'язань. Результатом цього стала поява непоіменованих способів забезпечення виконання зобов'язань, право на застосування яких

<sup>1</sup> Відповідно до звіту судів першої інстанції про розгляд господарських справ за 2015 рік (форма №1-МС) 57,07% всього об'єму розглянутих справ припадає на вирішення спорів, пов'язаних із невиконанням або неналежним виконанням зобов'язань на загальну суму 216 677 812 745 гривень// Форма 1-МС. Звіт судів першої інстанції про розгляд господарських справ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://court.gov.ua/sudova\\_statystyka/Sud\\_statustuka\\_Zvit\\_2015](http://court.gov.ua/sudova_statystyka/Sud_statustuka_Zvit_2015).

закріплено в ч. 2 ст. 546 ЦК України. Останнє є проблемою як на практиці, так і в теорії цивільного права, оскільки законодавець не надає поняття виду забезпечення виконання зобов'язання, його характерних ознак, а правова природа поіменованих видів забезпечення виконання зобов'язання є неоднорідною.

Проблемам дослідження інституту видів забезпечення виконання зобов'язань присвячені праці багатьох науковців. Серед учених, які здійснювали дослідження в цій сфері, можна відзначити М.І. Брагинського, В.В. Вітрянського, Б.М. Гонгало, Є.О. Харітонова, Н.Ю. Рассказову, І.Й. Пучковську, А.В. Латинцева, Д.А. Торкіна, К.А. Новікова та інших. Між тим аналіз судової практики свідчить про існування проблем у правовому регулюванні та застосуванні цього інституту на практиці, зокрема непоіменованих способів забезпечення виконання зобов'язань.

Отже, питання реалізації ч. 2 ст. 546 ЦК України щодо використання учасниками цивільного обороту способів забезпечення виконання зобов'язання, не передбачених цивільним законодавством, та їх належної кваліфікації судовими органами сьогодні залишається одним із дискусійних питань.

**Метою статті** є співставлення конструкції гарантійного платежу з поіменованими видами забезпечення виконання зобов'язань, що закріплені в гл. 49 ЦК України, виявлення його відмінних ознак, які відображають правову природу гарантійного платежу, та визначення місця в системі забезпечувальних засобів.

**Вклад основного матеріалу.** Значне поширення в останні роки в договірній сфері отримала така створена практикою правова конструкція, як гарантійний платіж. Для позначення цього забезпечувального засобу разом із терміном «гарантійний платіж» використовуються такі найменування, як «забезпечувальний платіж», «забезпечувальний внесок», «гарантійний депозит», «страховий депозит», «депозитна сума». Незважаючи на різноманіття термінів, всі вони позначають забезпечувальний засіб, сутність якого полягає у гарантуванні боржником виконання свого зобов'язання за зобов'язанням за рахунок грошових коштів, переданих кредиторі. Як свідчить судова практика, особливого поширення як забезпечувальний засіб гарантійний платіж набув в орендних правовідносинах. Так, при укладанні договорів оренди сторони погоджують, що орендатор вносить як гарантійний платіж грошові кошти в розмірі, як правило, від одного до трьох регулярних платежів. Ця сума поступає на рахунок орендодавця і може бути, відповідно до положень договору, зарахована ним в рахунок орендної плати при простроченні виконання орендарем зобов'язання із внесення регулярних платежів; з неї також може бути утримана сума штрафу, збитків, завданих орендарем майну орендодавця. При належному виконанні орендарем своїх зобов'язань ця сума підлягає поверненню останньому. Умови договору, як правило, також передбачають процедуру відновлення суми гарантійного платежу орендарем – грошові кошти, що надходять від орендатора, насамперед спрямовуються на поповнення нестачі гарантійного платежу.

Таким чином, внаслідок передання гарантійного платежу, що може мати місце як у готівковій, так і у безготівковій формі, створюється додаткове джерело, за рахунок якого орендодавець у разі невиконання або неналежного виконання орендарем основного (забезпеченого) зобов'язання зможе задовольнити свої вимоги.

Отже, метою гарантійного платежу є забезпечення вимог орендодавця за договором оренди у разі порушення орендарем своїх зобов'язань. При цьому предметом такого зобов'язання виступає певна грошова сума, яку має сплатити орендар орендодавцю. Відповідно, гарантійний платіж пристосований для забезпечення майнових інтересів кредитора у разі порушення боржником саме грошового зобов'язання.

На сьогодні на практиці постає чимало питань щодо правомірності використання гарантійного платежу як самостійного виду забезпечення виконання орендних зобов'язань. Як правило, це пов'язано з неналежною кваліфікацією гарантійного платежу правозастосовними органами.

Так, наприклад, в рішенні Господарського суду міста Києва від 13 січня 2016 року по справі № 910/22040/15 суд дійшов висновку, що передбачений договором гарантійний платіж за своєю правовою природою є завдатком, тобто способом забезпечення виконання відповідачем основного зобов'язання за Договором [2]. Господарський суд Полтавської області в своєму рішенні від 11 червня 2009 року по справі № 13/18 також зазначив, що фактично гарантійний платіж у розмірі 42 925,00 грн. є завдатком відповідно до ст. 570 ЦК України [3].

Очевидно внаслідок «дефіциту» правових норм, регулюючих непоіменовані способи забезпечення виконання зобов'язань, судові органи насамперед з'ясовують спільність нового правового інструменту із вже існуючими (поіменованими) забезпечувальними засобами, як правило, ототожнюючи ці правові конструкції.

Безумовно, певна схожість між різними способами забезпечення виконання зобов'язання неминуча, оскільки всі вони направлені на формування майнового джерела для задоволення вимог кредитора, що виникають за основним (забезпеченим) зобов'язанням. Відмінність між ними полягає в наборі інструментів, за допомогою яких формується таке джерело, визначається його склад та відбувається задоволення вимоги кредитора. Відповідно, кожному способу забезпечення виконання зобов'язання властиве оригінальне поєднання такого правового інструментарію, і заміна хоча б однієї складової призводить до зміни всієї забезпечувальної конструкції, а отже, і появи нового виду забезпечення виконання зобов'язання.

Серед передбачених в ст. 546 ЦК України видів забезпечення виконання зобов'язання найбільш схожими з гарантійним платежем є забезпечувальні конструкції, створювані завдатком та заставою. Для належної правової кваліфікації гарантійного платежу розглянемо більш детально особливості таких правових конструкцій в порівнянні із гарантійним платежем.

*Гарантійний платіж та завдаток.* Відповідно до ст. 570 ЦК України завдатком є грошова сума або рухоме майно, що видається кредиторі боржником у рахунок належних з нього за договором платежів, на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання.

З наведеного визначення вбачається, що як і при завдатку, так і гарантійному платежі для забезпечення зобов'язання кредиторі надаються грошові кошти. І в першому, і в другому випадках сторонами забезпечувального зобов'язання виступають кредитор та боржник за основним зобов'язанням, а предметом забезпечувального зобов'язання виступають грошові кошти (хоча щодо завдатку законодавець не обмежує його предмет грошовими коштами, встановлюючи можливість передачі як завдаток і рухомого майна), які передаються кредитору. Отже, однаковими є суб'єктний склад, предмет забезпечувального зобов'язання та порядок формування джерела, за рахунок якого кредитор отримує право задовольнити свої вимоги у разі порушення боржником основного зобов'язання.

Проте більш детальний аналіз дозволяє виявити відмінності цих двох забезпечувальних конструкцій. Особливістю завдатку є виконання ним одночасно трьох функцій: платіжної, посвідчувальної та забезпечувальної. Втрата завдатком хоча б однієї з наведених якостей позбавляє його властивості завдатку [4, с. 15]. У свою чергу, гарантійному платежу обов'язковість такої тріади ознак не властива. Як слідує із судової практики, у разі належного виконання орендарем свого зобов'язання за договором оренди гарантійний платіж повертається орендареві, а отже, для гарантійного платежу не характерна обов'язковість виконання платіжної функції, в той час як завдаток при таких умовах завжди підлягає зараховуванню в рахунок належних з боржника платежів за основним зобов'язанням. Крім того, зрозуміло, що не є обов'язковим виконання гарантійним платежем і посвідчувальної функції. Із обов'язкових ознак, властивих завдатку, гарантійному платежу властива лише одна – забезпечувальна.

На іншу відмінність гарантійного платежу від завдатку вказує характер наслідків порушення зобов'язання, що ними забезпечуються. Відповідно до ч. 1 ст. 571 ЦК України, якщо порушення зобов'язання сталося з вини боржника, завдаток залишається у кредитора. Якщо порушення зобов'язання сталося з вини кредитора, він зобов'язаний повернути боржникові завдаток та додатково сплатити суму у розмірі завдатку або його вартості. Таким чином, хоча завдаток передається однією стороною договору, при порушенні зобов'язання він забезпечує інтереси як кредитора, так і боржника. Гарантійний платіж забезпечує виконання зобов'язання лише боржником (орендарем), який його вносить, відповідно, захищаючи інтереси тільки кредитора (орендодавця).

Наведені відмінності свідчать про різний механізм забезпечення виконання зобов'язання завдатком та гарантійним платежем, внаслідок чого їх не

можна ототожнювати або ж розглядати гарантійний платіж як різновид завдатку.

*Гарантійний платіж та застава.* Досить часто реалізація права орендодавця за гарантійним платежем шляхом зарахування суми гарантійного платежу в рахунок задоволення вимог за договором оренди розглядається як задоволення вимоги за забезпеченим зобов'язанням за рахунок заздалегідь виділеного майна (грошових коштів), що дає підстави судовим органам ототожнювати гарантійний платіж із заставою. Дійсно, ст. 572 ЦК України передбачає право кредитора (заставодержателя) у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна. Водночас в цьому випадку принципово різною є процедура одержання задоволення вимог кредитора за рахунок предмету забезпечення.

Так, при заставі задоволення вимог кредитора передбачає звернення стягнення на заставлене майно, яке за загальним правилом відбувається за рішенням суду шляхом реалізації судовим виконавцем заставленого майна на публічних торгах, та задоволення за рахунок вирученої від продажу грошової суми вимог кредитора. Гарантійному ж платежу процедура реалізації предмета забезпечення не властива, оскільки останній є грошовою сумою, а не індивідуально-визначеною річчю. До того ж, ця грошова сума на момент порушення зобов'язання вже знаходиться у власності кредитора, а отже, немає необхідності у його реалізації.

Відповідно, задоволення вимог орендодавця, забезпечених гарантійним платежем, відбувається шляхом переходу грошової суми, наданої орендарем з метою забезпечення виконання ним свого обов'язку перед орендодавцем, в рахунок задоволення вимог орендодавця за договором оренди та втрати орендарем права вимагати від орендодавця повернення суми гарантійного платежу, як це мало б місце у разі належного виконання зобов'язання. Останнє принципово відрізняється від процедури одержання задоволення вимог кредитора за рахунок заставленого майна при заставі.

Відмінним є і сам предмет забезпечувального зобов'язання. Так, предметом застави, відповідно до ч. 1 ст. 576 ЦК України, може бути будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення. Отже, конструкція застави передбачає наявність особливої ознаки предмета застави, а саме – можливість його реалізації. Із договірної практики вбачається, що предметом гарантійного платежу виступають грошові кошти, яким ознака реалізації не властива. З чого слідує, що предметом застави (за правилами застави речей) може бути будь-яке майно, окрім грошових коштів, у той час як предметом гарантійного платежу виступають, як правило, лише грошові кошти.

Наведені відмінності механізму реалізації права застави та гарантійного платежу свідчать про помилковість висновків щодо їх ототожнення.

Розглянуті особливості гарантійного платежу, безумовно, вказують на його відмінність від схожих поіменованих способів забезпечення виконання зобов'язання, зокрема завдатку та застави. Останнє, в свою чергу, дає підстави для віднесення гарантійного платежу до самостійного виду забезпечення виконання зобов'язання, не зазначеного в гл. 49 ЦК України.

Сьогодні конструкція гарантійного платежу як самостійного виду забезпечення виконання договорів оренди відома законодавству різних країн. Наприклад, французьке законодавство передбачає можливість забезпечення орендних правовідносин за допомогою гарантійного вкладу (*depot de garantie*) ще з 1989 року (Закон від 6 липня 1989 року № 89-462) [5]. Стаття 552 Цивільного кодексу Грузії також закріплює можливість забезпечення відношень найму забезпечувальною сумою, яка після закінчення відносин найму разом із відсотками повертається наймачеві [6].

Проте, на наш погляд, гарантійний платіж як забезпечувальний механізм має універсальний характер та може використовуватися для забезпечення ін-

ших видів зобов'язань, не обмежуючись при цьому сферою орендних правовідносин.

З метою належної кваліфікації гарантійного платежу як самостійного виду забезпечення виконання зобов'язань, вважаємо, що гл. 49 ЦК України слід доповнити положеннями про гарантійний платіж, в яких врегулювати питання відповідності розміру гарантійного платежу розміру вимоги кредитора за забезпеченим ним зобов'язанням; умови та порядок його повернення боржникові у разі належного виконання останнім зобов'язання; розміру відповідальності кредитора за несвоєчасне повернення гарантійного платежу; можливості нарахування відсотків на суму гарантійного платежу тощо.

При цьому під гарантійним платежем пропонується розуміти грошову суму, яка передається однією стороною (платником гарантійного платежу) в договорі іншій стороні (одержувачу гарантійного платежу) з метою забезпечення виконання зобов'язання з укладання договору у майбутньому, в тому числі на публічних торгах, грошового зобов'язання, а також обов'язку боржника відшкодувати збитки або сплатити неустойку в разі порушення забезпеченого зобов'язання.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356 (зі змін та допов.).
2. Рішення Господарського суду міста Києва від 13 січня 2016 року у справі № 910/22040/15 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55096268>.
3. Рішення Господарського суду Полтавської області від 11 червня 2009 року у справі №13/18 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/5691725>.
4. Мелихов Е.И. Предварительный договор и задаток / Е.И. Мелихов // Юрист. – 2003. – № 4.
5. Закон від 6 червня 1989 року № 89-462 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310>.
6. Цивільний кодекс Грузії від 26 червня 1997 року № 786-ІІс [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.jguard.ru/images/attaches/235/GK\\_Georgia.txt](http://www.jguard.ru/images/attaches/235/GK_Georgia.txt).