

**ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ НАЙМАЧЕМ ОBOB'ЯЗКУ
ЩОДО КОРИСТУВАННЯ РІЧЧЮ, ПЕРЕДАНОЮ У НАЙМ****LEGAL CONSEQUENCES OF BREACH OF DUTY OF USE EMPLOYER THING,
TRANSMITTED IN EMPLOYMENT****Калаур І.Р.,***кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права і процесу
юридичного факультету**Тернопільського національного економічного університету*

Стаття присвячена дослідженню правових наслідків порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм. Проаналізовано законодавчий підхід до визначення правових наслідків погіршення стану майна, яке передано у найм. Змодельована авторська позиція щодо форми отримання згоди наймодавця на здійснення поліпшення орендованого майна.

Ключові слова: договір найму, наймач, вимог щодо користування річчю, погіршення стану речі, форми отримання згоди наймодавця

Стаття посвящена исследованию правовых последствий нарушения нанимателем обязанности по пользованию вещью, переданной в наем. Проанализированы законодательный подход к определению правовых последствий ухудшения состояния имущества, которое передано в аренду. Смоделированная авторская позиция относительно формы получения согласия арендодателя на осуществление улучшения арендованного имущества.

Ключевые слова: договор найма, наниматель, требований относительно пользования вещью, ухудшение состояния вещи, формы получения согласия арендодателя.

The article investigates the legal consequences of breach of duty on the employer to use the thing transferred for rent. The legislative approach to determine the legal consequences of the deterioration of the property that is transferred items were analyzed. Author's position is modeled on consent forms lesson to perform leasehold improvements.

Key words: contract of employment, the employer, the requirements for use of the thing, the deterioration of things form renter consent.

Постановка проблеми. Закріплення в чинному законодавстві правових наслідків порушення зобов'язання є необхідною умовою забезпечення правового підґрунтя захисту порушених прав сторін у разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язань, в тому числі і тих, які виникають із договору найму (оренди).

В рамках нашої наукової праці ми поставили за мету дослідити доктринальні та законодавчі підходи до вирішення питань настання правових наслідків порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм.

Стан дослідження. Серед вітчизняних науковців, які досліджували питання правових наслідків порушення зобов'язань, що слідує із договору найму (оренди), необхідно назвати Вакулович Е. В. [1], Бондар В. Я. [2], Борщевський І. В. [3], Брунь А. Г. [4], Гуляк Я. В. [5], Мусієнко В. В. [6], Січко Д. С. [7], Серебрякова Ю. О. [8] та ін.

Виклад основного матеріалу. У випадку припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі (ч. 1 ст. 785 ЦК України [9]). Через те в цивільному законодавстві встановлено основні вимоги щодо користування річчю, переданою у найм, а також правові наслідки їх порушення. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 773 ЦК України наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов догово-

ру. Якщо ж наймач порушить вказаний обов'язок, то наймодавець отримає право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Деталізацію цього положення, на нашу думку, знаходимо у ч. 1 ст. 783 ЦК України, де вказується, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, зокрема, якщо: 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі.

Дещо-по іншому врегульовано питання настання правових наслідків порушення вимог щодо користування річчю у договорі позички. Зокрема, у разі коли: 1) користування річчю не відповідає її призначенню та умовам договору; 2) річ самочинно передана у користування іншій особі; 3) в результаті недбало поведінки з річчю вона може бути знищена або пошкоджена, – позичкодавець має право вимагати розірвання договору і повернення речі (ч. 2 ст. 834 ЦК України). Тобто на відміну від ч. 1 ст. 773 ЦК України, де наймодавець наділений правом вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, відповідно до ч. 2 ст. 834 ЦК України позичкодавець не може вимагати відшкодування збитків, що ймовірніше обумовлено безоплатністю договору позички.

Спеціальні правила встановлюються також для договору найму житла. Зокрема, ч. 4 ст. 825 ЦК України передбачає, що у випадку, коли наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використову-

ють житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень. Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла. Тобто можна зробити висновок, що право наймодавця на розірвання договору найму житла в обумовлених випадках може бути реалізоване лише після попередження наймача про необхідність усунення порушень. Очевидно, що такі додаткові гарантії для наймача обумовлені особливим призначенням договору найму житла.

Порушення вимог щодо користування річчю переданою у найм може призвести до її погіршення, що тягне за собою настання правових наслідків, передбачених ст. 779 ЦК України. Зокрема, на наймача покладається обов'язок усунути погіршення речі, які сталися з його вини. Якщо ж відновлення речі є неможливим, то наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. При цьому слід враховувати виняток встановлений в ч. 3 ст. 779 ЦК України, згідно з яким наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

Не оминув законодавець це питання і в Законі України «Про оренду землі» [10], у ст. 29 якого вказується, що у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків. Розміри останніх визначаються сторонами договору оренди. Якщо ж згоди між сторонами про розмір відшкодування збитків досягти неможливо, то спір вирішується в судовому порядку.

Особливі правила настання правових наслідків у разі погіршення майна встановлені для договору найму житла. Вони полягають у тому, що згідно з п. 3 ч. 3 ст. 825 ЦК України у разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, наймодавець має право звернутись до суду з вимогою про розірвання договору найму житла. При цьому за рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. І лише в разі, коли протягом визначеного судом строку, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. Крім того, на прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік. Тобто на практиці можливі випадки, коли наймач руйнує або псує житло протягом двох років, а наймодавець не може ефективно вплинути на нього і захистити свої права. З огляду на це, на нашу думку, встановлені законодавством строки для відновлення житла наймачем, а також термін відстрочення виконання рішення про розірвання договору найму житла є не виправдано збільшеними.

Що стосується договору прокату, то для з'ясування правових наслідків погіршення стану предмета про-

кату варто звернутись до положень, закріплених в Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку, затвердженому наказом Українського союзу об'єднань, підприємств і організацій побутового обслуговування населення від 16.12.1999 р. № 46 [11] (далі – Порядок). Зокрема, п. 4.8. вказаного Порядку передбачає, що в разі, коли наймач допустив погіршення стану предмета прокату, то він повинен відшкодувати завдані збитки, за винятком зносу, якщо не зможе підтвердити, що погіршення стану предмета відбулося не з його вини. Вказаною нормою також передбачається, що у разі пошкодження наймачем предмета прокату, яке може бути усунено шляхом ремонту, то наймач сплачує вартість ремонту згідно з діючими тарифами.

У зв'язку з тим, що погіршення стану речі, переданої у найм тягне за собою настання такого правового наслідку як відшкодування збитків, то для наймодавця особливо актуальним є питання позовної давності, передбаченої у таких випадках. Так, відповідно до ч. 1 ст. 786 ЦК України до вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік. Тобто в даному випадку має місце спеціальна позовна давність. Щодо вимог наймодавця її обчислення починається з моменту повернення речі наймачем, в той же час, щодо вимог наймача – з моменту припинення договору найму.

Як можна помітити, вказана спеціальна позовна давність стосується не всіх вимог, які слідують з договору найму (оренди), а лише вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, та вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі. На практиці ж досить часто трапляються випадки, коли передбачену в ч. 1 ст. 786 ЦК України спеціальну позовну давність в один рік застосовують й до інших вимог наймодавця чи наймача. З метою роз'яснення особливостей застосування вказаних положень Конституційний Суд України в своєму рішенні № 14-рп/2012 від 03.07.2012 року дав офіційне тлумачення положень ст. 786 ЦК України. Так, в рішенні зазначено, що положення ст. 786 ЦК України мають єдиний зміст, завершеної структуру і встановлюють спеціальну позовну давність – один рік – та початок її перебігу щодо вимог наймодавця про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог наймача про відшкодування витрат на поліпшення речі. Положення частини другої цієї статті не поширюється на інші вимоги, що випливають із договору найму (оренди) [12].

Оскільки при аналізі положень ст. 786 ЦК України згадувалося про відшкодування витрат на поліпшення речі, вважаємо за доцільне більш детально зупинитись на цьому питанні. Так, за загальним правилом, закріпленим у ст. 778 ЦК України наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору най-

му, лише за згодою наймодавця. У цьому випадку наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Якщо ж наймач зробив поліпшення без згоди наймодавця і їх не можна відокремити без шкоди для речі, то він не має права на відшкодування їх вартості.

Аналогічні правила закріплені і в спеціальних законодавчих актах, які регулюють окремі різновиди договору найму (оренди). До прикладу, згідно зі ст. 15 Закону України «Про фінансовий лізинг» [13] якщо поліпшення предмета лізингу здійснене без дозволу лізингодавця, лізингоодержувач має право вилучити здійснені ним поліпшення за умови, що такі поліпшення можуть бути відділені від предмета лізингу без шкоди для нього. Якщо ж поліпшення речі зроблено за згодою лізингодавця, лізингоодержувач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості у рахунок лізингових платежів.

У свою чергу ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [14] закріплює правило, згідно з яким орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без загрози йому шкоди. Якщо ж орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без загрози йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. При цьому, ч. 2 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» дублює норму ч. 5 ст. 778 ЦК України, вказуючи, що вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

На перший погляд, можна дійти висновку про досить детальне законодавче регулювання умов та наслідків поліпшення наймачем майна в період його найму, однак, як свідчить практика, ст. 778 ЦК України є далекою від досконалості. Основний її недолік полягає у тому, що вона не містить положення про зобов'язання сторін договору оформлювати таку згоду в письмовій формі. У зв'язку з цим можна лише припускати наявність такої необхідності. Однак, як

справедливо наголошує Ю. О. Серебрякова, правова норма не може вважатися ефективною й оптимальною з точки зору законодавчої техніки, якщо її тлумачення ґрунтується на припущенні [15, с. 53].

Своє бачення вирішення піднятої проблеми висловив В. Форманюк, який вважає, що дозвіл на внесення поліпшень у майно повинен бути наданий наймодавцем у формі, що відповідає формі договору оренди [16, с. 778]. Проте, на нашу думку, більш доцільним є висловлення згоди наймодавця у простій письмовій формі, адже окремі види договорів найму (оренди) передбачають нотаріальне посвідчення, тому отримання згоди наймодавця в такій формі на практиці може викликати значні труднощі.

Відсутність в чинному законодавстві однозначних вимог щодо форми отримання згоди наймодавця на здійснення поліпшення орендованого майна призводить до виникнення спірних ситуацій. Зокрема, відповідно до постанови Вищого господарського суду України від 16.01.2013 року по справі № 11/195-09-5670-32/105-36/70-2012 [17] узгоджений з орендарем дефектний акт, за яким був складений перелік робіт по ремонту об'єкта оренди, судом не було визнано належним доказом отримання згоди від орендаря на проведення поліпшень предмета договору оренди. Таким чином, орендар вважав, що отримав згоду від орендодавця на проведення поліпшень орендованого майна, проте в зв'язку з тим, що він не оформив її в належній формі, судом було відмовлено в задоволенні відповідних позовних вимог.

З огляду на вказане більш раціональними є правила, закріплені у Законі України «Про оренду землі». Зокрема, у ч. 1 ст. 28 вказаного нормативно-правового акту наголошується на тому, що орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди, зобов'язаний компенсувати витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснені орендарем за власний рахунок за попередньою письмовою згодою орендодавця. Тобто в нормі закріплено вимогу щодо форми одержання згоди орендодавця, чого немає в інших нормах, що регулюють відносини найму (оренди). В розглянутій нами статті також закріплюються норми, які витікають з положень ч. 2, 5 ст. 778 ЦК України.

Висновки. Таким чином, наведені приклади підтверджують існування необхідності законодавчого закріплення письмової (документарної) форми вираження згоди орендодавця на поліпшення об'єкта оренди з встановленням обсягу та вартості цих поліпшень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Вакулович Е. В. Договір оренди транспортних засобів / Е. В. Вакулович : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступ. канд. юрид. наук. – Харків, 2002. – 20 с.
2. Бондар В. Я. Договір найму житла : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / ІДП НАНУ. – К., 2001. – 18 с.
3. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : автореф. дис. ... на здоб. наук. ступ. канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. В. Борщевський ; НАН України Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2004. – 19 с.
4. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. – Х. : НУВС, 2003. – 16 с.
5. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. – Одеська національна юридична академія. – О., 2005. – 24 с.

6. Мусієнко В. В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2003. – 20 с.
7. Січко Д. С. Правова природа лізингу в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Д. С. Січко ; Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. – Л., 2006. – 19 с.
8. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна [Текст] : монографія / Ю. О. Серебрякова, М. Л. Шелухін ; Донец. юрид. ін-т, Луган. держ. ун-т внутр. справ ім. Е. О. Дідоренка. – Донецьк : НОУЛІДЖ, 2010. – 183 с.
9. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.
10. Про оренду землі : Закон України в редакції Закону від 02.10.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 10. – Ст. 102.
11. Про затвердження Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку: наказ Укрсоюзсервісу від 16.12.1999 р. № 46 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 3. – Ст. 103.
12. Рішення Конституційного Суду України № 14-рп/2012 від 03.07.2012 року // Офіційний вісник України. – 2012. – № 52. – Ст. 2094.
13. Про фінансовий лізинг Про фінансовий лізинг: Закон України в редакції Закону від 11.12.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст.231.
14. Про оренду державного та комунального майна : Закон України в редакції Закону № 98/95-ВР від 14.03.95 // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 417.
15. Серебрякова Ю. О. Проблеми правового регулювання оренди нерухомості в сфері господарювання / Ю. О. Серебрякова // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 9. – С. 51–54.
16. Цивільний кодекс України. Коментар. За загальною редакцією Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. – Харків : «Одісей», 2003. – 855 с.
17. Постанова Вищого господарського суду України від 16.01.2013 року по справі № 11/195-09-5670-32/105-36/70-2012 [Електронний ресурс]. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28691311>.