УДК 347.453 : 347.994

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ У СПРАВАХ ПРО ЗМІНУ ДОГОВОРІВ НАЙМУ (ОРЕНДИ) МАЙНА

CURRENT ISSUES OF JUDICIAL PRACTICE IN CASES TO CHANGE OF PROPERTY EMPLOYMENT (RENTAL) CONTRACTS

Кузьмич О.Я.,
кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри судочинства Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

У статті аналізуються особливості застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо зміни договорів найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної, ні до комунальної форм власності. Особливу увагу із цього приводу присвячено аналізу матеріалів судової практики як судів загальної юрисдикції, так і господарських судів. Обґрунтовується необхідність скасування окремих норм вказаного Закону.

Ключові слова: договір найму (оренди) майна, зміна договору, орендар, орендодавець, істотна зміна обставин.

В статье анализируются особенности применения норм Закона Украины «Про аренду державного та коммунального майна» касательно изменений договоров съема (аренды) имущества, которое не относится ни к государственной, ни к коммунальной формам собственности. Особое внимание по этому поводу посвящено анализу материалов судебной практики как судов общей юрисдикции, так и хозяйственных судов. Обосновывается необходимость отмены отдельных норм указанного Закона.

Ключевые слова: договор съема (аренды) имущества, изменение договора, арендатор, арендодатель, существенное изменение обстоятельств.

This paper deals with the features of the application of the Law of Ukraine «On Lease of State and Municipal Property» to change of property employment (rental) contracts that does not belong to the state or to public ownership. Particular attention in this regard is devoted to the analysis of judicial records as courts of general jurisdiction and commercial courts. It is also substantiated the necessity to repeal the certain rules of mentioned Law.

Key words: employment (lease) property contract, change of agreement, tenant, a landlord, substantial change of circumstances.

Постановка проблеми. Одним із договорів, передбачених ЦК України, є договори найму (оренди), в укладенні яких мають зацікавленість як наймодавці (орендодавці) (насамперед, економічну), так і наймачі (орендарі) майна (зокрема, якщо їх потреба в майні носить тимчасовий характер або коли для придбання ними певного майна у свою власність немає у достатній кількості коштів) [1, с. 185].

Так, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759 ЦК України). У теорії цивільного права договори найму (оренди) розглядають як двосторонні, такі, які можуть бути як консенсуальними, так і реальними, носять оплатний характер [3, с. 377]. Як відзначено в юридичній літературі, договір найму – це угода, на основі якої здійснюється надання певного майна особою, уповноваженою ним розпоряджатися, у володіння та користування (або тільки у користування) іншій особі без переходу до такої особи права власності. Власником майна залишається наймодавець. Водночас договір найму носить тимчасовий характер: після закінченні строку оренди майно повертається наймодавцю [3, с. 377].

Сторонами таких договорів є наймач та наймодавець. За загальним правилом і наймачами, і наймодавцями можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Винятком із цього правила можуть бути обмеження, які випливають зі специфіки окремих видів договорів, що належать до аналізованого типу договірних відносин. Так, наприклад, згідно із ч. 1 ст. 787 ЦК України за договором прокату наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з передання речей у найм, передає або зобов'язується передати рухому річ наймачеві у користування за плату на певний строк. Як випливає із зазначеного, наймодавцями за договорами прокату можуть бути виняткова особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності.

Як свідчить аналіз судової практики, на сьогоднішній день виникає чимало запитань, які пов'язані із застосуванням норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі – Закону) до правовідносин, які складаються з приводу найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної власності, ні до комунальної. Зокрема йдеться про неоднакове застосування як судами загальної юрисдикції, так і господарськими судами ч. 4 ст. 1, ст. 21 Закону в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р. щодо зміни договорів оренди, які були укладені контрагентами ще до 29.06.2004 р.

Актуальність цього питання обумовлена ще й тим, що положення ч. 4 ст. 1 Закону, в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., за своїм змістом є аналогічне тому, яке передбачене ч. 5 ст. 1 діючої редакції Закону, а це, у свою чергу, може породжувати невизначеність не тільки у питаннях зміни договорів оренди, а в цілому, що стосується їх укладення та виконання.

Метою статті є аналіз правових аспектів застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» до правовідносин, які складаються у зв'язку з орендою майна, яке не відноситься ні до державної, ні до комунальної форм власності.

Виклад основного матеріалу. Як передбачено ч. 4 ст. 1 Закону в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди. Відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону в цій самій редакції, розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

На думку орендодавців, зміст наведених норм дозволяє зробити висновок про те, що якщо в договорах оренди майна, яке не належить ні до державної власності, ні до комунальної, немає положень, які б не дозволяли застосовувати норми вказаного Закону до таких договорів, то в таких випадках положення цього Закону повинні застосовуватися до таких договорів. Керуючись зазначеним, а також враховуючи збільшення розміру плати за комунальні послуги, зміни, які відбуваються на ринку нерухомості, в податковому законодавстві України, підстав для змін таких договорів в судовому порядку в частині збільшення розміру орендної плати є, як вони вважають, більш ніж достатньо.

Як випливає з аналізу матеріалів судової практики, вирішуючи такі справи, суди по-різному підходять до тлумачення ч. 4 ст. 1, ст. 21 Закону в редакції, що діяла до 29.06.2004 р. *Наприклад, відмовляючи у задоволенні позову Особи 1 до Особи 2 у справі № 2703/9359/2012 від 27 червня 2013 р. про зміну договору оренди приміщення Ленінський районний суд м. Севастополя виходив із того, що якщо в договорі оренди не зазначено, що положення вказаного Закону не розповсюджуються на цей договір, то на спірні відносини може розповсюджуватися дія цього закону. Водночас, як зауважив суд, норма ч. 1 ст. 4 вказаного закону є диспозитивною, тому за відсутності вказаних застережень у договорі оренди приміщення положення вказаного закону можуть, а не зобов'язані застосовуватися сторонами* [4].

Зовсім іншою в подібній справі є позиція Вищого господарського суду України. *Так, відмовляючи у задоволенні касаційної скарги Підприємства з іноземними інвестиціями «МакДональдз Юкрейн ЛТД» на рішення від 31.05.2007 р. господарського суду міста Києва на постанову від 04.07.2007 Київського апеляційного господарського суду у справі № 21/552-20/365 за позовом ЗАТ «М-Сервіс» до Підприємства з іноземними інвестиціями «МакДональдз Юкрейн ЛТД» про внесення змін до договору оренди № 40 від 31.07.01 Вищий господарський суд дійшов висновку про те, що якщо інше не передбачено договором оренди приміщення, то, відповідно, до правовідносин, які виникають із такого договору, можуть застосовуватися положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна».*

Крім того, як відзначається в постанові Вищого господарського суду, *зі зміною умов оподаткування позивач зобов'язаний перерахувати до державного*

бюджету значно більше, ніж отримає прибутку від спірного договору оренди приміщення, що не відповідає цілі, для якої він був укладений, – отримання прибутку. Спірний договір оренди порушує співвідношення майнових інтересів сторін і позбавляє позивача того, на що він розраховував під час укладення договору. Позивач не може вплинути на події, що відбулися на ринку оренди нерухомості м. Києва, на зростання цін та на зміни в оподаткуванні. Із суті договору оренди не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона – орендодавець. Отримана сума орендної плати повинна надати можливість покрити витрати наймодавця з утримання майна й отримати дохід [5].

Загалом, як випливає з аналізу юридичної природи актів цивільного законодавства, якими здійснюється правове регулювання найму (оренди) майна, а також державного та комунального майна, зокрема, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», що за своєю специфікою є спеціальним, а це означає, що його положеннями врегульовуються правовідносини, які складаються передусім з приводу оренди майна, яке є державним або комунальним. Водночас, незважаючи на спеціальний характер Закону, відповідно до ч. 4 ст. 1, в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., а також ч. 5 ст. 1 чинної редакції Закону існує можливість його застосування й до правовідносин, які складаються з приводу найму (оренди) майна, яке не належить ні до державного, ні до комунального. Однак, вирішуючи питання щодо можливості застосування норм спеціального закону до правовідносин, які не є такими, ні законодавець, ні судова практика не можуть залишити поза увагою принцип диспозитивності, який є одним із визначальних для цивільного законодавства України. Зокрема мається на увазі те, що норми, які за своїм характером є спеціальними, не можуть застосовуватися до правовідносин, які не є такими, якщо інше не буде передбачено актами цивільного законодавства або договором.

У контексті аналізованого питання слід також звернути увагу й на ст. 10 Закону, згідно з положеннями якої істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням індексації), термін, на який укладається договір оренди, орендна плата з урахуванням її індексації, порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо, порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди, відповідальність сторін, страхування орендарем взятого ним в оренду майна.

Отже, якщо виходити із позиції Вищого господарського суду у справі № 21/552-20/365 за позовом ЗАТ «М-Сервіс» до Підприємства з іноземними інвестиціями «МакДональдз Юкрейн ЛТД» про внесення змін до договору оренди [5], то можемо дійти висновку, що якщо інше не буде передбачено в договорах найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної власності, ні до комунальної, то до таких договорів згідно із ч. 4 ст. 1 Закону в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., а також ч. 5 ст. 1 чинної редакції Закону повинні застосовуватися положення цього Закону. А це означає, що під час укладення таких договорів контрагенти повинні визначатися з приводу усіх тих істотних умов, які передбачені в ст. 10 цього Закону, що є, як нам видається, не зовсім логічним з огляду на відсутність такої потреби. Крім того, як свідчить аналіз договірної практики, такі положення в договорах, про які йдеться, не відображаються суб'єктами цивільних прав, оскільки вони є такими, які врегульовані в загальних положеннях ЦК України.

Таким чином, як випливає із зазначеного, якщо інше не буде передбачено договором, підстав для застосування ч. 4 ст. 1, ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., як і діючої редакції ч. 5 ст. 1 вказаного Закону до спірних правовідносин, які виникають з договорів найму (оренди) майна, немає, у зв'язку із чим суди, вирішуючи питання щодо зміни таких договорів, повинні керуватися передусім загальними положеннями ЦК України.

Слід звернути увагу, що чинна редакція Закону вже не містить в ст. 21 положення, яким передбачалася можливість зміни розміру орендної плати на вимогу однієї із сторін договору у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України, тому у разі, якщо сторона договору вважатиме, що внаслідок зміни кон'юктури ринку, податкового законодавства, розміру плати за комунальні послуги, порушено співвідношення майнових інтересів сторін за таким договором, у зв'язку з чим вона позбавляється того, на що вона розраховувала під час укладення договору найму (оренди), така сторона договору може звернутися до суду про зміну договору на підставі загальних положень ст. 652 ЦК України, тобто у зв'язку з істотною зміною обставин.

Як передбачено абз. 2 ч. 1 цієї статті, зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

У доктринальних дослідженнях під істотною зміною обставин розуміють факти, які обумовлюються особливостями конкретної ситуації, у зв'язку із чим істотність зміни обставин повинна встановлюватися судом в кожному конкретному випадку. Істотність зміни обставин, як відзначається, відображається у збільшенні для сторони вартості виконання або в зменшенні цінності виконання, його надмірної обтяжливості, внаслідок чого буде порушено еквівалентність у договірних зобов'язаннях.

Істотною зміною обставин можуть бути події, дії (бездіяльність) осіб, які не є сторонами даного договору, обов'язкові для сторін акти державної влади і органів місцевого самоврядування, прийнятих після укладення договору [2, с. 346].

Отже, інтереси сторін можуть порушуватись будь-якою зміною обставин, що виникають у ході

виконання договору. Проте лише істотна зміна обставин визнається підставою для вимоги про зміну чи розірвання договору [1, с. 90].

Як випливає із наведеного, істотна зміна обставин як поняття за своєю юридичною природою є оцінним, тому відповідь на питання щодо того, чи є та чи інша зміна обставин істотною, залежить насамперед від аналізу фактичних обставин справи.

Слід відзначити, що для зміни договору необхідна наявність декількох умов водночас. Як передбачено ч. 2 ст. 652 ЦК України, якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а згідно підстав, встановлених ч. 4 цієї статті, – змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;

3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала під час укладення договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Крім того, згідно із ч. 4 цієї статті зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

Із цього приводу особливу увагу привертає до себе положення п. 1 ч. 2 ст. 652 ЦК України, в якому передбачена одна з чотирьох умов, дотримання якої є необхідним для зміни договору в судовому порядку. Зокрема, йдеться про те, що в момент укладення договору сторони мали б виходили з того, що така зміна обставин не настане. Як випливає зі змісту цієї умови, укладаючи цивільно-правові договори, а особливо це стосується договорів найму (оренди), контрагенти не можуть не враховувати динамічний розвиток цивільного обороту, що обумовлено сьогоднішніми реаліями, а особливо, коли йдеться про укладення договорів строком на 10 років і більше. Йдеться про те, що з огляду на українські реалії доволі важко впродовж таких строків спрогнозувати розвиток не тільки податкового законодавства, але і розвиток законодавства загалом, це стосується і розвитку ринку нерухомості, і зміни розміру комунальних послуг тощо. Тому безперечним є те, що в таких випадках буде доволі важко в судовому порядку обґрунтовувати наявність всіх умов, які передбачені в ч. 2 ст. 652 ЦК України, дотримання яких є необхідним для зміни договору. У зв'язку із цим, укладаючи договори найму (оренди), як і цивільно-правові договори загалом, контрагенти повинні особливу увагу звертати на положення ч. 2 ст. 652 ЦК України, а не тільки після укладення таких договорів у разі виникнення спору про право.

Висновки. Таким чином, якщо інше не буде передбачено договором, підстав для застосування ч. 4 ст. 1, ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., як і діючої редакції ч. 5 ст. 1 вказаного Закону до спірних правовідносин, які виникають з договорів найму (оренди) майна, немає, у зв'язку із чим суди, вирішуючи питання щодо зміни таких договорів і не тільки, повинні керуватися передусім загальними положеннями ЦК України.

Виходячи із принципу свободи договору, встановлення законодавцем в ч. 5 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» положення, яке дозволяє застосовувати норми цього Закону до правовідносин, які виникають з договорів найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної форми власності, ні до комунальної, є недоцільним, у зв'язку із чим пропонується його скасувати, що дасть можливість подолати невизначеності, про які йшлося, у правозастосовчій діяльності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності : навч. посіб. / В. В. Луць. – 2-е вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.

2. Лукьяненко М. Ф. Оценочные понятия гражданского права : разумность, добросовестность, существенность. – М. : Статут, 2010. – 423 с.

3. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.

4. Рішення Ленінського районного суду м. Севастополя від 27 червня 2013 р. у справі № 2703/9359/2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.reyestr.gov.ua.

5. Постанова Вищого господарського суду від 23-24 жовтня 2007 р. у справі № 21/552-20/365 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.reyestr.gov.ua.