

**Верховний Суд України,**  
вул. П. Орлика, 4-а, м. Київ,  
01043  
Судді І.С. Берднік

**Голові Науково-  
консультативної ради при  
Верховному Суді України М.І.  
Хавронюку**

У справі № 3-26Г12

За заявою Дочірнього  
підприємства «Аква-сервіс»  
приватного підприємства «Еліпс».

## **НАУКОВИЙ ВИСНОВОК**

### **про застосування норм матеріального права**

На нашу адресу надійшов лист вих № 226-898/0/8-12 від 09.04.2012 щодо надання наукового висновку щодо норми матеріального права, яка неоднаково застосована судом (судами) касаційної інстанції у подібних правовідносинах.

По суті справи проблемна ситуація стосується неоднакового застосування положень законодавства, що стосуються розірвання договору оренди, у зв'язку з чим мають бути з'ясовані наступні питання:

**1. Чи є перелік підстав, передбачених ст. 783 Цивільного кодексу України, за яких наймодавець (орендодавець) має право вимагати розірвання договору найму, вичерпним?**

**2. Чи має право орендодавець вимагати розірвання договору оренди у разі несплати орендарем платежів за договором, враховуючі, що ч.1 ст. 782 ЦК України встановлено право наймодавця (орендодавця) на відмову від договору найму, у разі, якщо наймач (орендар) не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд?**

**3. Як необхідно тлумачити 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, поширюючи на випадки несвоєчасної сплати орендної плати?**

На підстави проведеного аналізу законодавства й доктринальних підходів вважаємо за необхідне зробити наступні висновки:

1. Статею 783 Цивільного кодексу України передбачено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, 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; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. Однак не можна враховувати положення, що є загальними для всіх договорів. Відповідно до ч.2 ст. 651, яка встановлює загальні підстави для розірвання договору, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Разом із тим, ст. 782 та 783 ЦК передбачає спеціальні положення щодо розірвання договору найму (оренди). Формулювання цих норм не припускає поширеного тлумачення, адже законодавець, по суті, визначив, які саме порушення є істотними для розірвання договору найму (оренди). Якби законодавець бажав розширити цей перелік, він передбачив би й посилання на іншу загальну підставу «істотного порушення договору». Таким чином ці положення ЦК формулюють вичерпний перелік випадків, коли договір найму (оренди) може бути розірвано на вимогу наймодавця (орендодавця) у загально цивільних відносинах.

При цьому, виходячи із ст.ст. 782 та 783 ЦК, необхідно розмежовувати відповідно випадки розірвання договору способом самозахисту, що має односторонній характер, та судовим способом розірвання договору.

Хоча ст. 782 ЦК і передбачає категорію «відмови від договору», але це є лише різновидом розірвання договору, виходячи із того, що законодавець у цій статті зазначає такі правові наслідки: «договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору»

Таким чином, підстави, що передбачені ст.ст. 782 та 783 ЦК України, за яких наймодавець(орендодавець) має право вимагати розірвання договору найму, по суті мають характер істотного порушення договору, мають вичерпний характер та є спеціальними по відношенню до ст. 651 ЦК.

2. Відповідно до ч.1 ст. 782 ЦК України, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

Відповідно до зазначених положень, наймодавець має суб'єктивне право на відмову від договору найму, яким він може як скористатись, так і не скористатись. З іншого боку, з аналізу ч.2 ст. 651 ЦК вбачається право

наймодавця на розірвання договору в судовому порядку, у разі істотного його порушення, яке може полягати, зокрема, й в несплаті платежів за договором.

Невизнання права орендодавця на розірвання договору у разі несплати орендарем платежів означало б невизнання права на звернення до суду із захистом порушеного права, що є неприпустимим.

Крім того має враховуватися, що відповідно до ст. 291 Господарського кодексу України «одностороння відмова від договору оренди не допускається», тоді як загалом для господарських договорів передбачається можливість одностороннього розірвання у випадках, встановлених законом або договором (ч. 1 ст. 188). Встановлено також у ч. 3 ст. 291, що «на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу». У свою чергу ч. 4 ст. 188 ГК передбачає, що «у разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду».

Ці імперативні норми закону чітко заперечують можливість односторонньої відмови від договору господарської оренди у позасудовому порядку.

3. Частина третю статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» треба тлумачити обмежувально, враховуючі, зокрема, положення Господарського та Цивільного кодексу України.

У ч. 3 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» передбачено, що 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.

Разом із тим, це положення у частині підстав розірвання договору не можна поширювати на всі, навіть незначні випадки порушення договору, але лише на ті, які мають істотний характер, виходячи з наступного.

Відповідно до ч.2 ст. 287 ГК України, організаційні та майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду цілісних майнових комплексів державного сектора економіки, а також цілісних майнових комплексів, що є комунальною власністю, регулюються законодавством відповідно до цього Кодексу. З зазначеного вбачається, що норми Господарського кодексу України щодо орендних правовідносин мають враховуватися при визначенні змісту Закону України «Про оренду державного та комунального майна» й норми останнього повинні відповідати ГК України.

У свою чергу відповідно ж до ч.3 ст. 291 ГК України, на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму. Таким чином, договір оренди державного або комунального майна може бути розірваний за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін лише за наявності підстав, передбачених Цивільним кодексом України (зокрема, у разі істотного порушення договору згідно з ст.ст. 782 та 783 ЦК), а не у випадку будь-якого, навіть незначного, порушення стороною умови договору оренди державного або комунального майна, що суперечило б принципу стабільності господарських відносин, утворювало би умови для зловживання правами.

#### **Узагальнюючі висновки:**

Перелік підстав, передбачених ст.. 782 та ст. 783 Цивільного кодексу України, за яких наймодавець (орендодавець) має право вимагати розірвання договору найму в позасудовому або судовому порядку, є вичерпним.

Право наймодавця (орендодавця) на відмову від договору найму, передбачене ч. 1 ст. 782 ЦК не є перешкодою для звернення орендодавця до суду з вимогою розірвати договір у разі несплати орендарем платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору.

Згідно з ст.. 291 ГК України орендодавець державного або комунального майна може вимагати розірвання договору лише у порядку, встановленому ст.. 188 ГК України, шляхом звернення до господарського суду.

Договір оренди державного або комунального майна може бути розірваний лише за наявності підстав для розірвання договору найму, передбачених ст.ст. 782 та 783 Цивільного кодексу України.

Висновок обговорено та затверджено за доповіддю проф. О.П. Подцерковного із використанням матеріалів, підготовлених Ю.З. Драпайло.

**Доктор юридичних наук, професор,**

**чл.-кор. НАПрН України**

**10.05.2012**

**О.П. Подцерковний**