
РОЗДІЛ 4. ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 346.91:347.453

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2021.04.15>

ВИРІШЕННЯ ГОСПОДАРСЬКИХ СПОРІВ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ ВИКОНАННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Мелех Л.В.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін
Львівського державного університету внутрішніх справ
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2936-8426>

Мелех Б.В.,

кандидат наук з державного управління, доцент,
доцент кафедри права
Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнології імені С.З. Гжицького
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3125-0163>

Мелех Л.В., Мелех Б.В. Вирішення господарських спорів, що виникають при виконанні договору оренди нерухомого майна.

На сучасному етапі розвитку ринкової економіки в Україні помітно зростає роль оренди нерухомого майна нежитлового призначення різних форм власності як складової частини діяльності багатьох суб'єктів господарювання, яка значною мірою задовольняє їх базову потребу в наявності майнової основи господарської діяльності. В кризовий період істотно збільшилася кількість господарських спорів, пов'язаних із орендою нерухомого майна, але судова практика їх вирішення залишається неоднаковою, зокрема, з огляду на колізійність законодавства про оренду.

Справи у спорах, що є пов'язані із порушенням договорів оренди (їх невиконанням або неналежним виконанням), є найбільше численними серед всіх спорів, які виникають із орендних правовідносин. Серед цих господарських спорів переважають здебільшого позови майнового характеру, такі як, стягнення боргу із орендної плати й пені, неустойки за прострочення повернення орендованого майна, вартості невідокремлюваних поліпшень, збитків, плати за фактичне користування майном, а також позови про зобов'язання учинити певні дії (спонукання прийняти майно із оренди, звільнити займані приміщення із передачею їх за актом тощо).

Дедалі частіше останнім часом стають предметом судового розгляду господарські спори про відшкодування збитків, завданих унаслідок порушення сторонами зобов'язань за договором оренди нерухомого майна. Ці спори можна умовно поділити у залежності від того, хто виступає ініціюючою стороною - орендодавець (власник) або орендар. Найпоширенішими у цій категорії є позови власника нерухомого майна про відшкодування збитків у вигляді неодержаних доходів, та незважаючи на складність доведення позивачем обгрунтованості своїх вимог у порядку господарського судочинства.

Як показує судова практика, у більшості випадків орендареві у господарському процесі довести важко неможливість фактичного використання нежитлового приміщення, тоді коли при прийманні об'єкта оренди непоміченими залишилися його недоліки, що виключають чи суттєво обмежують користування майном за цільовим призначенням.

Ключові слова: договір оренди, нерухоме майно, господарські спори, захист прав.

Melekh L., Melekh B. Resolution of economic disputes arising during the performance of real estate lease agreement.

At the present stage of development of the market economy in Ukraine, the role of non-residential real estate lease of various forms of ownership has increased significantly as part of the activities of many businesses, which largely meets their basic need for property. During the crisis, the number of commercial

disputes related to the lease of real estate increased significantly, but the jurisprudence to resolve them remains different, in particular, given the conflict of law on lease.

Disputes related to breaches of leases (non-performance or improper performance) are the most numerous of all disputes arising out of a lease. These commercial disputes are mostly dominated by property lawsuits, such as rent and penalty arrears, penalties for late return of leased property, the value of inseparable improvements, losses, fees for the actual use of property, as well as lawsuits for the obligation to take certain actions. (Encouragement to take property for rent, vacate the occupied premises with their transfer by deed, etc.).

Commercial disputes over damages caused by breaches of obligations by the parties under a real estate lease have recently become the subject of litigation. These disputes can be divided depending on who is the initiating party - the landlord (owner) or tenant. The most common in this category are claims of the owner of real estate for damages in the form of unearned income, and despite the difficulty of proving the plaintiff's validity of their claims in commercial litigation.

Judicial practice shows that in most cases it is difficult for a tenant in the business process to prove the impossibility of actual use of non-residential premises, while the acceptance of the leased object went unnoticed its shortcomings that exclude or significantly limit the use of property for its intended purpose.

Key words: lease agreement, real estate, economic disputes, protection of rights.

Постановка проблеми. Одночасно, цікавими у правозастосовному аспекті є правові ситуації, що заперечуючи право орендодавця на одержання орендної плати, відповідач посилається на норму ч.6 ст.762 ЦК України, згідно якої наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає [1].

Справді, норма ч.6 ст.762 ЦК України є імперативною, тому її застосування у орендних правовідносинах сторін не залежить від таких обставин, так, невизначеність у договорі умов щодо звільнення орендаря від внесення орендної плати через неможливість користування орендованим майном, за яку орендар не відповідає; обізнаність або необізнаність орендаря із незадовільним технічним станом орендованого майна (у тому числі у частині відключення приміщень від централізованого опалення) або фактичним його самовільним використанням іншими особами тощо.

Стан дослідження. Як вважає дослідник Форманюк В., дозвіл на внесення покращень у майно мусить бути наданий наймодавцем в формі, яка відповідає формі договору оренди [2, с.778].

Правник Калаур І. Р. зазначав про необхідність законодавчого закріплення письмової форми вираження згоди наймодавця стосовно покращення речі, яка є предметом договору найму із встановленням обсягу і вартості даних покращень, якщо ж законом передбачено укладання договору найму (оренди) у письмовій формі [3, с.8].

Учена Серебрякова Ю. О. наголошувала на тому, що питання дотримання письмової згоди на проведення покращень є дискусійними ще і тому, що на практиці мають місце такі ситуації висловлення орендодавцем думки, які він висловлюючи надавав згоду на проведення покращень, проте не тих, що проведені, та їх вартість не була із ним погоджена. Наведені доводи розцінювати можна як один з способів, щоб відмовитися від відшкодування вартості видатків на покращення майна. Із економічної точки зору обсяг, тип, строки, вартість робіт повинні обов'язково узгоджуватися із власником нежитлового приміщення, бо при цьому враховуватися має об'єктивна необхідність робіт і матеріальна спроможність сторін [4, с.15].

Із твердженням Серебрякової Ю. О. про те, що надання орендодавцем загальної згоди на проведення покращень не зобов'язує сплачувати його будь-яку вартість цих покращень, доречно погодитися із огляду на необхідність збалансованості прав і також інтересів сторін договору оренди. Зрештою судова практика іде шляхом конкретизації документів, що у сукупності складають належну письмову згоду на покращення нерухомого майна.

Проаналізоване свідчить й про те, що у письмовій згоді власника, що передує учиненню поліпшень, детально варто вказувати види запланованих покращень, їх орієнтовний або чіткий обсяг (по аналогії із приблизним і твердим кошторисами) й граничну вартість підрядних робіт, так як в разі незазначення даних відомостей і відсутності підтвердження вартості покращень первинними бухгалтерськими документами отримати навіть відповідну компенсацію у судовому порядку неможливо буде. У свою чергу, в письмовій згоді, що була схвалена уже при здійсненні покращення, має зазначатися їх конкретний обсяг і фіксована вартість.

Серебрякова Ю. О. пропонує нам дати легальне трактування невіддільного покращення як такого, яке є пов'язане із об'єктом оренди, безповоротно покращує його якісні характеристики і підлягає демонтажу в випадку його вилучення із об'єкта оренди» [4, с.14].

У зв'язку із цим, слушною є пропозиція правника Опанасенко О. В. про посилення активної функції орендодавця в правовідносинах оренди шляхом закріплення його обов'язку гарантувати якість і мож-

ливість використання протягом строку дії договору оренди об'єкта оренди за цільовим призначенням [4, с.13]. Проте, тут залишається відкритим питання механізму забезпечення виконання орендодавцем такого обов'язку. На мій погляд, елементом спонукання до виконання відповідного обов'язку бути може визначення у договорі оренди можливості застосування до орендодавця штрафної неустойки у випадку виявлення прихованих недоліків орендованого майна після того як його передали, що перешкоджає його експлуатації за призначенням.

Метою статті є вирішення проблем тлумачення і неоднакового застосування господарськими судами законодавства про оренду при вирішенні спорів, що виникають з договорів оренди нерухомого майна, та формування пропозицій щодо вдосконалення законодавства про оренду, спрямованих на забезпечення ефективності судового захисту порушених прав і законних інтересів учасників орендних правовідносин.

Виклад основних положень. На практиці непоодинокими випадки є, коли недобросовісні власники шахрайським шляхом укладають майже одночасно із декількома особами договори оренди стосовно одного і того ж нежилого приміщення із незначними розбіжностями в його площі, а потім пізніше намагаються легалізувати неіснуючу заборгованість по орендній платі шляхом її стягнення у судовому порядку із того орендаря, що не може реально використовувати майно із незалежних причин, саме через обставини законного зайняття приміщення третьою особою.

На мій погляд, дана судова практика свідчить про нагальну потребу законодавчого закріплення правила саме про те, що один об'єкт оренди в період дії відповідного договору бути не може об'єктом оренди за іншим договором, що є укладений пізніше, так як це унеможлиблює реалізацію права користування цим об'єктом. Такою відповідною нормою доцільно доповнити ч.1 ст.759 ЦК України, у змісті якої вказати, що наймодавець передає чи зобов'язується передати одне і те ж майно у платне користування на певний строк наймачу, але не наймачам.

Дещо відокремлено від справ майнового характеру в сфері оренди знаходяться спори, що виникають з припиненням договору оренди, а саме за позовом орендодавця про стягнення неустойки за прострочення повернення орендованого майна, особливість яких полягає у застосуванні самостійної майнової відповідальності в сфері орендних правовідносин, передбаченої ч.2 ст.785 ЦК України.

Відповідно до ч.2 ст.785 ЦК України передбачено те, що тоді коли наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплату неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення [1].

Згідно з ч.6 ст.283 ГК України до відносин оренди застосовуються також відповідні положення Цивільного кодексу України із урахуванням особливостей, що є передбачені цим Кодексом [6].

Згідно до ч.6 ст.232 ГК України нарахування штрафних санкцій за прострочення виконання зобов'язання, якщо інше не встановлено договором чи законом, припиняється через шість місяців від дня, коли зобов'язання бути мало виконано [6].

Отже, положення ч.6 ст.232 ГК України стосовно нарахування штрафних санкцій за прострочення виконання зобов'язання у межах шести місяців від дня, коли зобов'язання бути мало виконано, застосовується до відповідних правовідносин у разі, якщо інше не встановлено договором чи законом.

Одночасно із господарськими справами майнового характеру (про стягнення різного роду заборгованостей за договором оренди), найпоширенішим видом господарських спорів у межах категорії спорів немайнового характеру, які найчастіше виникають в зв'язку із припиненням договору оренди і небажанням орендаря добровільно повертати майно власнику, є спір про виселення орендаря чи зобов'язання його звільнити займані нежитлові приміщення. Деколи орендодавці-власники подають також позови про усунення перешкод в користуванні майном шляхом його повернення орендарем за актом приймання-передачі, а реальна сутність яких також зводиться до виселення орендаря.

Видно те, що цей спосіб захисту прав власника є ефективним, як і примусове виселення, та має змістовне широке навантаження та передбачає значне коло можливих дій, так як застосовується як в відносинах оренди приватного нерухомого майна (стосовно орендаря), так стосовно і будь-яких інших осіб, що незаконно і самовільно займають приміщення, які є належні позивачу.

На значну протизагу виселенню, внаслідок припинення відносин, які виникли із договору оренди державного й комунального майна, бути має добровільне звільнення орендарем нежитлих приміщень шляхом їх негайного повернення орендодавцю, власнику або балансоутримувачу за актом приймання-передачі чи у встановлений договором термін, як це прописано у ч.1 ст.785, ч.2 ст.795 ЦК України і ч.1 ст.27 Закону про оренду. Якщо ж орендар із ухиляється якихось причин від повернення нерухомого майна, то суд за позовом сторони може спонукати порушника до вчинення відповідних дій. Тоді ж, до початку розгляду справи по суті може змінюватися предмет позову.

Актуальною у зв'язку із цим, є пропозиція Опанасенко О. В. закріпити нормативно обов'язок орендодавця відносно прийняття майна від орендаря після закінчення строку дії договору оренди і кваліфікувати як прострочення кредитора порушення цього обов'язку [5, с.13].

Варто зауважити також, що із огляду на встановлення ч.1 ст.785 ЦК України обов'язку орендаря негайно повернути майно орендодавцю, останній повинен негайно так само прийняти своє майно, тому він не пізніше наступного робочого дня після отримання від орендаря повідомлення про готовність передати його за актом. У разі недотримання цього обов'язку наставатиме прострочення орендодавця.

Одночасно, на мій погляд, не менше дієвим способом спонукання недобросовісного орендодавця до своєчасного прийняття нерухомого майна із оренди може стати визначення у договорі права орендаря вимагати від порушника сплатити штрафні санкції, що, як свідчить судова практика, не зустрічаються.

Спори про відшкодування вартості невідокремлюваних покращень орендованого нерухомого майна були предметом обговорення також у науковій літературі.

Цивільний кодекс України, на відміну від Закону про оренду, не визначає моменту, із якого в добросовісного орендаря виникає право вимагати компенсації вартості здійснених покращень, лише обмежуючись указівкою в ч.2 ст.786 цього Кодексу про початок перебігу позовної давності за відповідними вимогами наймача тобто із моменту припинення договору оренди.

Як зміст, так й сама назва статті 27 Закону про оренду («Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди»), у свою чергу, свідчать нам про те, що питання про відшкодування невідокремлюваних покращень орендар державного і комунального майна порушувати вправі лише тільки після припинення договору оренди.

Розбіжності при вирішенні господарських спорів стосовно компенсації орендарю невідокремлюваних покращень виникають переш за все внаслідок неврегульованості чинним законодавством форми надання орендодавцем згоди на такі покращення, усе це утруднює доведеність у суді факту її отримання орендарем, меж його прав, обумовлених цією згодою, а саме, у частині обсягу покращень, вартості та їх видів.

Так, згідно із ч.3 ст.773 і ч.1 ст.778 ЦК України наймач може змінювати стан речі, переданої йому в найм, тільки за згодою наймодавця. Наймач також може покращити річ, що є предметом договору найму, тільки за згодою наймодавця [1].

Тому, за загальними правилами, згода орендодавців є обов'язковою для здійснення покращень.

Відповідно до абзацу 4 ч.3 ст.23 Закону про оренду орендар має право за погодженням з орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати технічне переоснащення, реконструкцію, поліпшення орендованого майна [7].

Таким чином, із огляду на принцип свободи договору орендар майна публічної власності має право здійснювати невідокремлювані поліпшення без згоди орендодавця, однак, таких дій правові наслідки для орендаря будуть украй негативними, тому що, імперативною нормою абзацу 3 ч.2 ст.27 Закону про оренду встановлюється те, що вартість покращень орендованого майна, які зроблені орендарем без згоди орендодавця, не можна відокремити без шкоди для майна та компенсації не підлягає.

На нашу думку, дане визначення є внутрішньо суперечливим та невдалим за змістом, так як невіддільність і безповоротність є тими ознаками покращень нерухомого майна, що апріорі виключають можливість подальшого їх демонтажу або вилучення без завдання шкоди майну.

Окрім того, це формулювання не відповідає приписам ч.2 ст.778 ЦК України, що надають наймачу право на вилучення покращень можливого в випадку виключного їх відокремлення від речі без її пошкодження [1]. Тому, вилучення предметів внутрішнього інтер'єру приміщень і оздоблювальних покращень, що були зроблені унаслідок використання будівельних матеріалів, демонтаж систем газопостачання, електропроводки і опалення, вмонтованих у стіни, стелю і підлогу, об'єктивно здійснити неможливо без пошкодження орендованого майна і зменшення його цінності.

Водночасно, вимушене проведення орендарем капітального ремонту приміщень, що є викликані невідкладною потребою, не варто змішувати із покращеннями, бо останні є наслідком ініціативної поведінки орендаря і є обумовлені, передусім, його бажанням комфортного і зручного користування об'єктом оренди із метою ефективного ведення господарської діяльності ним.

Норми ст.776 ЦК України, ст.778 ЦК України, ст.18-1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та ч.2 ст.27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» регулюють різноманітні відносини й потребують розмежування при застосуванні у контексті конкретних обставин справи. Саме, ст.776 ЦК України та ст.18-1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» регулюють питання здійснення капітального ремонту переданої в найм речі, які є необхідними для забезпечення експлуатації за цільовим призначенням такої речі, у той час як положення ст.778 цього Кодексу та ч.2 ст.27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» стосуються покращень майна, що є предметом договору оренди, та саме проведення змін певних, завдяки яким поліпшується його корисність, технічний стан, зовнішній вигляд, комфортабельність тощо в порівнянні із тим станом, у якому майно знаходилося до передачі орендарю.

За результатами проведеного наймачем капітального ремонту відновлюються утрачені якісні характеристики майна, без яких є неможлива чи ускладнена значно його подальша експлуатація, а у

наслідку поліпшень - поліпшується стан речі, що й до таких поліпшень мав функціональні необхідні властивості, однак, не був зручним досить у певних обставинах.

Істотна різниця між невід'ємними поліпшеннями та капітальним ремонтом орендованого майна вбачається також із положень ч.ч.2, 3 ст.776, ст.778 ЦК України й ст.27 Закону про оренду, за змістом котрих вартість капітального ремонту, обов'язок проведення якого є покладений на власника, відшкодуватися може орендарю у часових рамках діючого договору оренди, та компенсація покращень допускається виключно після припинення договору.

Частиною 3 ст.778 ЦК України визначено, що у разі якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю [1].

Тому, розмір компенсації невідокремлюваних покращень нерухомого приватного майна обмежується де-факто витраченими орендарем грошовими коштами на необхідні обладнання, будівельні матеріали і проведені оздоблювальні роботи, які є не завжди адекватним зростанню ринкової вартості об'єкта оренди внаслідок здійснених покращень.

Саме тому, існує необхідність призначення судової будівельно-технічної експертизи із метою забезпечення правильного визначення вартості невідокремлюваних покращень орендованого нерухомого майна, яке належить до державної або комунальної власності, у тому числі й з огляду на норму ч.2 ст.27 Закону про оренду. Тут розмір такої компенсації обмежується обсягом зростання у результаті цих покращень ринкової вартості орендованого майна.

На противагу цьому, згідно ч.3 ст.778 ЦК України, орендарю приватного майна до відшкодування підлягають необхідні грошові кошти (витрати) орендаря на здійснення невідокремлюваних покращень, що є зроблені за згодою орендодавця (здебільшого, до їх складу включається вартість виконаних підрядних робіт і витрачених матеріалів).

Ось чому, сьогодні відносини, які виникають в зв'язку із визначенням вартості невідокремлюваних покращень орендованого нерухомого майна, яке відшкодовуються орендарю, згідно законодавства про оренду по-різному регулюються, передусім у залежності від того, чи є об'єкт оренди власністю місцевої територіальної громади, держави чи приватною власністю.

На мій погляд, зазначений пункт Порядку прирівнює ринкову вартість невід'ємних покращень до суми фактичних витрат орендаря на вчинення покращень, що звужує по суті обсяг усіх майнових прав орендаря, що є встановлено у ч.2 ст.27 Закону України, саме тому господарський суд управи не застосовувати вище вказаний підзаконний нормативно-правовий акт як такий, що не відповідає закону.

Саме тому, судова практика свідчить нам про те, що належними, проте не виключними доказами проведення невідокремлюваних покращень, вважаються письмова згода орендодавця, що є затверджена та/або погоджена ним проектно-кошторисна документація на виконання робіт (технічне переоснащення, реконструкція) відносно орендованого майна, платіжні документи, акти приймання-передачі виконаних робіт, аудиторський висновок.

Також виникає деколи парадоксальна ситуація, тоді коли від орендаря, що під час дії договору оренди став законним співвласником орендованої будівлі, а недобросовісний орендодавець вимагає сплатити орендну плату на підставі договору оренди, що формально свою дію не припинив.

Висновки. Проаналізувавши судову практику наступних років, орендарям украї рідко довести вдається у суді факт створення нової речі внаслідок проведення істотних за обсягом покращень орендованого нерухомого майна.

Судова практика ґрунтується на тому, що ефективним способом захисту прав орендаря є відшкодування реальних збитків у вигляді внесеної орендної плати, безпідставно нарахованої орендодавцем за користування аварійною нежилою будівлею, яка потребує реконструкції та не використовується як непридатна для експлуатації за цільовим призначенням, оскільки цивільне законодавство передбачає звільнення орендаря від орендної плати за наявності цих обставин.

Тому, переважає на цей час наступна тенденція в судовій практиці, а саме здійснені орендарем за згодою орендодавця невід'ємні поліпшення об'єкту оренди є підставою для відшкодування вартості необхідних витрат, а не підставою для визнання права спільної часткової власності на цей об'єкт. Зазначена тенденція, із одного боку, є позитивною у аспекті недопущення позбавлення орендодавця права власності на нерухоме майно недобросовісними орендарями під виглядом проведеної реконструкції, а із іншого боку, несприятливою безумовно для серйозних інвесторів-орендарів, що із метою реалізації своїх довгострокових бізнес-проектів, уклали кошти значні для приведення зношеного державного або комунального майна у належний експлуатаційний стан, отримавши після припинення договору оренди у кращому разі грошову лише компенсацію коштів, що були витрачені на поліпшення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435 IV. URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/43515>.
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. Т.2. 3-є вид., перероб. і доп. за ред. О.В.Дзери (кер. авт. кол.), Н.С.Кузнецової, В.В.Луця. К. : Юрінком Інтер, 2008. 1088 с.
3. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України: Автореф. дис.доктора юрид. наук. К., 2015. 37 с.
4. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Донецьк, 2008. 23 с.
5. Опанасенко О. В. Правове регулювання відносин оренди у сфері господарювання майна: Автореф. дис.канд. юрид. наук. Київ, 2015. 18 с.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. №436 IV. URL:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/43615>.
7. Про оренду державного та комунального майна: Закон України . від 10.04.1992 № 2269-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.