

УДК 346.3

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.1.68>

## СТЯГНЕННЯ НЕУСТОЙКИ ЗА НЕПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПОРАХ

Шаповал Д.В.,  
керуючий партнер  
Адвокатського об'єднання «Глагос»

Гончаров В.О.,  
помічник адвоката, молодший юрист  
Адвокатського об'єднання «Глагос»

### Шаповал Д.В., Гончаров В.О. Стягнення неустойки за не повернення майна з оренди через призму судової практики у господарських спорах.

Стаття присвячена комплексному дослідженню неустойки, передбаченої ч. 2 ст. 785 Цивільного кодексу України (ЦК України), яка встановлює відповідальність за порушення обов'язку щодо повернення майна з найму (оренди) після припинення договірних відносин.

У статті розглянуто ряд проблемних питань: правова природа норми ч. 2 ст. 785 ЦК України; доктринальні підходи та судова практика щодо сутності санкції у співвідношенні з загальними положеннями § 2 Глави 49 ЦК України; питання позовної давності; предмет доказування; зміст належних дій і заходів з повернення майна; можливість зменшення судом розміру неустойки.

Дослідження показало, що стимулювання виконання обов'язку з негайного повернення майна виконує нетипова неустойка як за своєю конструкцією, так і строгістю. Констатовано, що досліджувана неустойка не відповідає класичним конструкціям штрафу чи пені, але разом з цим тяжіє за своїм змістом до пені.

Доведено, що закладений підхід законодавця щодо розміру неустойки за порушення обов'язку з повернення майна є не виправданим, адже не відповідає принципам справедливості, пропорційності. Обґрунтовано потребу у законодавчому вдосконаленні ч. 2 ст. 785 ЦК України шляхом її викладення у новій редакції, яка б забезпечувала баланс між інтересами наймача і наймодавця та не перетворювала неустойку на суворе та безпідставне покарання.

Авторами статті проаналізовано правову позицію Об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22, якою здійснено еволюційний відступ від попередньої судової практики внаслідок переоцінки сутності санкції, а також розширено предмет доказування. Предметом розглянуто наслідки зміни підходу до тлумачення норми ч. 2 ст. 785 ЦК України для правозастосування.

У межах статті зосереджено увагу на можливості зменшення розміру неустойки задля забезпечення справедливого балансу інтересів сторін, виокремлено істотні обставини, що сприймаються судовою практикою, як підстави для зменшення розміру санкції.

Дослідження проведено через призму судової практики всіх інстанцій та є корисним для практикуючих юристів, здобувачів юридичної освіти та кожного, хто цікавиться проблемними аспектами договірного права.

**Ключові слова:** договір найму, договір оренди, неустойка, ч. 2 ст. 785 ЦК України, санкція, законна неустойка, судова практика, прострочення повернення майна, подвійна орендна плата, штраф, пеня, зменшення неустойки.

### Shapoval D.V., Goncharov V.O. Recovery of penalty for failure to return property from lease through the prism of court practice in commercial disputes.

The article is devoted to a comprehensive study of the penalty provided for in Part 2 of Article 785 of the Civil Code of Ukraine (CC of Ukraine), which establishes liability for violation of the obligation to return leased (rented) property after termination of contractual relations.

The article considers a number of problematic issues: the legal nature of the provision of Part 2 of Article 785 of the CC of Ukraine; doctrinal approaches and judicial practice regarding the essence of the sanction in relation to the general provisions of § 2 of Chapter 49 of the CC of Ukraine; the issue of the statute of limitations; the subject of proof; the content of appropriate actions and measures for the return of property; the possibility of reducing the amount of the penalty by the court.

The study showed that the incentive to fulfill the obligation to immediately return property is an atypical penalty both in its structure and severity. It was found that the penalty under study does not

correspond to the classic structures of a fine or penalty, but at the same time, it tends to be similar to a penalty in terms of its content.

It has been proven that the legislator's approach to the amount of the penalty for breach of the obligation to return property is unjustified, as it does not comply with the principles of fairness and proportionality. The need for legislative improvement of Part 2 of Article 785 of the CC of Ukraine has been substantiated by revising it to ensure a balance between the interests of the lessee and the lessor and not to turn the penalty into a severe and unjustified punishment.

The authors of the article analyze the legal position of the Joint Chamber of the Commercial Court of Cassation within the Supreme Court dated August 16, 2024 in case № 910/14706/22, which represents an evolutionary departure from previous judicial practice as a result of a reassessment of the essence of the sanction, as well as an expansion of the subject matter of proof. The consequences of the change in the approach to the interpretation of part 2 of Article 785 of the CC of Ukraine for law enforcement are considered.

The article focuses on the possibility of reducing the amount of the penalty in order to ensure a fair balance of interests between the parties, and highlights the essential circumstances that are accepted by judicial practice as grounds for reducing the amount of the sanction.

The study was conducted through the prism of judicial practice at all levels and is useful for practicing lawyers, law students, and anyone interested in problematic aspects of contract law.

**Key words:** lease agreement, lease agreement, penalty, part 2 of Article 785 of the Civil Code of Ukraine, sanction, legal penalty, case law, delay in returning property, double rent, fine, penalty, reduction of penalty.

**Постановка проблеми.** Частина 2 ст. 785 ЦК України з часу прийняття Кодексу викликає дискусії щодо своєї правової природи, характеру неустойки, встановленої у ній, та загального порядку застосування. Судова практика також у різні часи по-різному сприймала цю норму, що призводило до відмінностей у правозастосуванні. Тому наразі існує потреба у виробленні єдиного підходу до тлумачення та застосування цієї норми, з метою сприяння визначеності.

**Метою дослідження** є визначення правової природи ч. 2 ст. 785 ЦК України як норми права та з'ясування характеру неустойки за неповернення майна з оренди. Автори ставлять за мету дослідити наслідки кваліфікації норми та передбаченої санкції для правозастосування, а також процесуальні питання стягнення цієї неустойки у судовому порядку.

**Стан опрацювання проблематики.** Окреслена тематика була предметом наукового дослідження у працях Мороза М., Наріжного С., Крата В., Труфанової Ю., що висловили різні підходи щодо суті проблеми. Через відсутність єдиного підходу у наукових колах і поступове еволюціонування судової практики вказане питання є досі актуальним.

#### **Виклад основного матеріалу.**

**Правова природа норми ч. 2 ст. 785 ЦК України.** Визначення правової природи норми, у тому числі через її телеологічне трактування, має вочевидь важливе значення для правозастосування, адже від цього залежить обсяг прав та обов'язків сторін, способи захисту порушених прав. З огляду на це, спробуємо визначитися, якою є норма ч. 2 ст. 785 ЦК України за її функціональною спрямованістю.

У теорії права за вказаним критерієм прийнято виділяти два різновиди: регулятивні та охоронні норми. Під регулятивною нормою права розуміють норми, що здійснюють правове регулювання суспільних відносин шляхом наділення їх учасників правами і покладенням на них юридичних обов'язків [1, с. 228]. Визначальним у регулятивних нормах є те, що вони визначають міру правомірної поведінки суб'єктів права.

Охоронні ж норми передбачають засоби юридичної відповідальності за зловживання правами, невиконання обов'язків, порушення заборон, встановлених регулятивними нормами права [2, с. 224].

Норма права не може бути одночасно і регулятивною, і охоронною за своєю функцією, оскільки це суперечить самому юридичному поділу функцій права. Охоронна норма, як правило, «обслуговує» певну регулятивну норму, тобто маємо певне правило, за порушення якого відповідає охоронна норма.

У аспекті санкції за ч. 2 ст. 785 ЦК України регулятивною нормою є ч. 1 ст. 785 ЦК України, що закріплює обов'язок наймача негайно повернути наймодавцеві річ у разі припинення договору найму.

Частина ж 2 ст. 785 ЦК України виступає охоронною, оскільки: 1) її метою є захист прав та інтересів наймодавця внаслідок порушення наймачем обов'язку щодо повернення майна; 2) реалізація цієї мети здійснюється через застосування негативних наслідків до порушника-наймача; 3) негативні наслідки полягають у застосуванні санкції за порушення регулятивної норми; 4) за-

стосування санкції спрямоване на компенсацію втрат, які зазнав наймодавець через неможливість користування майном внаслідок його неповернення, а також така санкція спрямована на стимулювання наймача повернути майно.

Про такий підхід говорить і КГС ВС у Постанові від 19.04.2021 р. у справі № 910/11131/19: «оскільки поведінка боржника не може бути одночасно правомірною та неправомірною, то регулятивна норма статті 762 ЦК України («Плата за користування майном») і охоронна норма частини другої статті 785 ЦК України («Обов'язки наймача у разі припинення договору найму») не можуть застосовуватися одночасно, адже орендар не може мати одночасно два обов'язки, які суперечать один одному: сплачувати орендну плату, що здійснюється за правомірне користування майном, і негайно повернути майно» [3].

Тобто КГС ВС на підставі поділу норм на регулятивні та охоронні дійшов висновку, що від моменту припинення дії договору до моменту повернення орендованого майна не підлягає стягненню орендна плата, оскільки зворотна ситуація призводить до покладення на наймача сплати і неустойки, і орендної плати, що можна вважати потрійним розміром орендної плати.

Така позиція виглядає абсолютно виправданою, адже правопорядок не може допускати випадків, коли на особу покладається надмірний грошовий тягар всупереч засадам добросовісності, справедливості та розумності.

**Правова природа санкції, визначеної ч. 2 ст. 785 ЦК України.** Питання правової природи санкції за ч. 2 ст. 785 ЦК України є неоднозначним як в доктрині права, так і в судовій практиці. Проблематика насамперед пов'язана з тим, чи є така санкція неустойкою за ст. 549 ЦК України та штрафною санкцією за ст. 230 ГК України.

Наукові думки зводяться переважним чином до двох основних підходів: 1) санкція за ч. 2 ст. 785 ЦК України є неустойкою (штрафною санкцією); 2) така санкція є самостійним видом майнової відповідальності.

Так, Мороз М. вважає, що така неустойка не є ані штрафом, ані пенею, а виступає особливим різновидом неустойки [4, с. 106], натомість Наріжний С. розглядає таку неустойку як законну неустойку [5, с. 67-68]. Крат В. розглядає цю неустойку як пеню, при цьому зазначаючи про нетиповість її конструкції [6, с. 261]. На думку Труфанової Ю.В., неустойка за ч. 2 ст. 785 ЦК України має особливу правову природу, є самостійним видом майнової відповідальності і не є неустойкою у розумінні ст. 549 ЦК України [7, с. 163].

У залежності від того, який з означених підходів обрати існують вагомі та відмінні наслідки в правозастосуванні, зокрема в розрізі позовної давності щодо вимог про стягнення такої санкції; можливості зменшення розміру санкції.

Питання сутності цієї неустойки неодноразово порушувалося в судовій практиці. На рівні позицій суду касаційної інстанції умовно можна виділити три етапи розвитку підходів до її розуміння.

На першому етапі Вищий господарський суд України в Інформаційному листі від 17.05.2012 р. № 01-06/658/2012 з посиланням на Постанову від 20.03.2012 р. № 40/117 вказував: «неустойка, стягнення якої передбачено ч. 2 ст. 785 ЦК України, є самостійною підставою майнової відповідальності у сфері орендних правовідносин і визначається законодавцем як подвійна оплата за користування річчю за час прострочення» [8].

Початок другого етапу відбувся після створення Верховного Суду. Так, КГС ВС підтримав вироблену ВГСУ позицію зазначаючи, що передбачена ч. 2 ст. 785 ЦК України неустойка є самостійною майновою відповідальністю (Постанова КГС ВС від 13.02.2018 р. у справі № 910/12949/16 [9], Постанова КГС ВС від 30.10.2019 р. у справі № 924/80/19 [10]).

У контексті зазначених справ та враховуючи визначену сутність неустойки суди на цьому етапі дійшли наступних висновків:

а) одночасне стягнення орендної плати та неустойки у вигляді подвійної орендної плати, нарахованої за прострочення повернення орендованого майна, за один і той же період користування наймачем орендованим майном є неможливим [9];

б) до неустойки у розмірі подвійної орендної плати, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України, приписи ч. 3 ст. 551 ЦК України та ст. 233 ГК України щодо можливості зменшення її розміру не застосовуються [10].

Третій же етап розвитку ознаменувався зміною правової позиції, яка пов'язана з Постановою Об'єднаної палати КГС ВС від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22 [11]. У цій справі Об'єднана палата мала вирішити, чи підлягає зменшенню за рішенням суду розмір неустойки, нарахований за ч. 2 ст. 785 ЦК України. Для вирішення цього питання суд проаналізував ст.ст. 549, 551 ЦК України, ч. 1 ст. 230, ч. 4 ст. 231 ГК України.

За наслідком їх аналізу вироблено висновок, що неустойка характеризується такими істотними ознаками: 1) грошовою сумою (або іншим майном); 2) її розмір визначається законом або договором; 3) сплачується боржником у разі порушення ним зобов'язання [11].

На підставі цього, Об'єднана палата виснувала, що санкція, передбачена ч. 2 ст. 785 ЦК України є різновидом неустойки (штрафної санкції), яка є законною неустойкою і застосовується, якщо наймач не виконує обов'язок повернути річ.

Таким чином, Об'єднана палата відступила від попередньо сформованої практики і автори статті схиляються до підтримки новосформованої позиції, проте зауважують певну неповність обґрунтування – не зазначення до якого саме різновиду неустойки належить ця санкція.

Приписи ст. 549 ЦК України виділяють два різновиди неустойки: штраф і пеня. Відмінності між ними вирішальним чином полягають перш за все в порядку обчислення, умов стягнення.

З огляду на нормативні визначення, закріплені у ч.ч. 2, 3 ст. 549 ЦК України, пеня є способом забезпечення винятково несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання, тоді як штраф забезпечує невиконання або неналежне виконання будь-якого зобов'язання, у тому числі і грошового. Штраф підлягає стягненню одноразово внаслідок невиконання/неналежного виконання зобов'язання, а пеня натомість – за кожен день прострочення, тобто за своєю суттю є динамічною та зростаючою неустойкою.

Варто було б поглянути на санкцію за ч. 2 ст. 785 ЦК України і через приписи ст. 230 ГК України, однак його скорий відхід в засвіти позбавляє такі роздуми сенсу та цінності.

На наш погляд, виходячи з текстової конструкції ч. 2 ст. 785 ЦК України передбачена нею неустойка більшою мірою тяжіє до пені, оскільки обчислюється у розмірі подвійної плати за найм речі за час прострочення. Тобто розмір такої неустойки не є сталим, заздалегідь відомим, а залежить від часу прострочення.

Разом з тим, зобов'язання щодо повернення наймачем майна наймодавцю не є грошовим зобов'язанням, оскільки, як вказано у Постанові ВП ВС від 11.04.2018 р. у справі № 758/1303/15-ц, грошовим є зобов'язання, виражене у грошових одиницях, що передбачає обов'язок боржника сплатити гроші на користь кредитора, який має право вимагати від боржника виконання цього обов'язку [12]. А отже, неустойка за ч. 2 ст. 785 ЦК України не є класичною пенею у розумінні ч. 3 ст. 549 ЦК України.

Зазначена неустойка не може вважатися й штрафом у значенні ч. 2 ст. 549 ЦК України, оскільки: 1) штраф обчислюється від суми невиконаного/неналежно виконаного зобов'язання, а не від розміру плати за найм речі; 2) штраф стягується одноразово, а не нараховується за кожен день прострочення.

Таким чином, аналізуючи неустойку за ч. 2 ст. 785 ЦК України постійно натикаємося на її невідповідність класичним канонам штрафної санкції, що може підводити нас до переконання, що ця неустойку не можна вважати ані штрафом, ані пенею у буквальному розумінні ч.ч. 2, 3 ст. 549 ЦК України.

Тим не менш, нормотворча техніка передбачає, що норми законодавчого акта мають бути узгоджені, а понятійно-категоріальний апарат – ідентичним в межах одного нормативного акту.

Формуючи норму ч. 2 ст. 785 ЦК України законодавець вжив термін «неустойка», що, на нашу думку, дозволяє поширювати на неї правове регулювання саме інституту неустойки. Про зворотний підхід свідчила б інша текстуальна форма норми. Крім того, неустойка має характерні для неї ознаки, проаналізовані у Постанові Об'єднаної палати КГС ВС від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22 [11].

Вважаємо, що санкція, визначена ч. 2 ст. 785 ЦК України є законною неустойкою, на яку поширюються загальні положення § 2 Глави 49 ЦК України. Разом з тим, така неустойка є винятком із законодавчого поділу неустойки на штраф та пеню, оскільки конструкція санкції ч. 2 ст. 785 ЦК України повною мірою не відповідає конфігурації кожного з них.

**Щодо позовної давності.** Тривалий період поширеною була позиція, що до вимог про стягнення неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК застосовується загальна трирічна позовна давність. Цей висновок базувався на тому, що санкція за цією нормою є самостійною майновою відповідальністю, а не неустойкою, до якої в силу п. 1 ч. 2 ст. 258 ЦК могла б бути застосована спеціальна позовна давність в один рік.

Як зазначалося вище, підхід до природи санкції за ч. 2 ст. 785 ЦК України змінився ухваленням Постанови Об'єднаної палати КГС ВС від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22. І оскільки така санкція є законною неустойкою, то на вимоги про її стягнення має поширюватися однорічний строк позовної давності.

На сьогодні відсутня правова позиція Верховного Суду стосовно цього питання, але системне тлумачення закону дає підстави стверджувати, що п. 1 ч. 2 ст. 258 ЦК України поширює свою дію на вимогу за ч. 2 ст. 785 ЦК України.

Такий підхід вже спостерігається на рівні судів першої та апеляційної інстанцій (Рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 03.02.2025 р. у справі № 904/4746/24 [13], Постанова Північного апеляційного господарського суду від 08.04.2025 р. у справі № 910/10051/24 [14]).

**Предмет доказування.** Предмет доказування у цій категорії справ чітко окреслений Постановою ОП КГС ВС від 13.12.2019 р. у справі № 910/20370/17. Узагальнено до предмета доказування належать обставини щодо: 1) невжиття орендарем належних заходів для повернення об'єкта оренди за відсутності перешкод для цього; 2) умисного ухилення орендаря від повернення об'єкта оренди; 3) утримання майна у володінні орендаря та перешкоджання орендодавцю у доступі до нього; 4) відсутності бездіяльності з боку орендодавця щодо прийняття майна та оформлення його повернення [15].

Тобто судам необхідно встановити обставини, за яких орендар мав можливість передати майно, що було предметом оренди, але умисно цього обов'язку не виконав.

Зважаючи на Постанову Об'єднаної палати КГС ВС від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22 [11], що частково аналізувалася вище, можна стверджувати, що предмет доказування у цій категорії справ розширено.

У наведеній Постанові звертається увага на те, що при стягненні неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України має братися до уваги добра совість. Тобто визначаючи, чи існують підстави для стягнення неустойки, суди мають оцінити відповідність розміру неустойки збиткам, яких міг би зазнати орендодавець.

Верховний Суд керуючись засадничими принципами цивільного права висноує, що має досліджуватись: 1) чи є розмір неустойки компенсаційним та пропорційним розміру збитків, яких міг зазнати наймодавець; 2) чи є справедливим стягнення з наймача неустойки в заявленому розмірі; 3) чи не є такий розмір істотним, що перетворює неустойку в каральну санкцію [11].

Повною мірою розділяємо наведений підхід і вважаємо, що неустойка, в першу чергу, має виконувати забезпечувальну роль. Водночас, кредитор-наймодавець не має права використовувати передбачений інструментарій так, щоб норми права перетворювалися на засіб для зловживань або нечесної вигоди.

**Щодо належних дій і заходів з повернення майна.** Однією з обставин, яку мають встановити суди для застосування неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України є невжиттям орендарем належних заходів щодо повернення орендодавцю об'єкта оренди. Законодавство не містить однозначної відповіді, що вважається належними діями чи заходами з повернення майна.

У Постанові КГС ВС від 27.08.2024 р. у справі № 924/177/24, представництво інтересів у якій здійснювали автори, судом було зазначено, що «належні дії/заходи з повернення майна» є оціночною категорією, яка розглядається судом у порядку статті 86 ГПК України. Колегія суддів вказала водночас про відсутність універсального переліку дій орендаря, що можуть вважатись належними щодо негайного повернення майна [16].

Попри відсутність такого універсального переліку, у судовій практиці переважно йдеться про те, що належною дією з повернення майна є саме підписання акта повернення майна (Постанови КГС ВС від 14.11.2018 р. у справі № 924/195/16 [17] та від 11.05.2018 р. у справі № 926/2119/17 [18]).

Аналіз усіх зазначених у статті судових рішень дає підстави для висновку, що суди, як правило, розділяють фактичне та юридичне повернення майна. Фактичне повернення майна має місце, коли відбувається дійсне (реальне) повернення майна наймодавцю, але без юридичного оформлення передачі майна. Натомість, юридичне повернення майна полягає в тому, що між сторонами відбулося повернення майна, що супроводжувалося підписанням відповідних документів, зокрема актом повернення майна.

Суди вважають, що значення для справи має винятково юридичне повернення. Тобто у разі відсутності акта повернення майна не відбулося.

Важко погодитися з таким підходом, адже підписання акта не може бути винятковим доказом повернення майна, тому що повернення не є одноосібною дією і завжди залежить від контрагента, що може вчиняти недобросовісно, уникаючи приймання майна з найму.

Однак у спорах, де судам навпаки потрібно дослідити та встановити факт передання майна в оренду, Верховний Суд займає менш формальну позицію, наділяючи доказовою силою будь-які фактичні дані, а не винятково акт приймання-передачі (Постанова КГС ВС від 20.02.2018 р. у справі № 925/1596/16 [19]).

Наприклад, такими можуть бути докази провадження підприємницької діяльності наймачем на орендованому місці [20], здійснення оплат [21], визнання обома сторонами обставин передачі майна [22]; судові рішення, якими встановлено факт користування орендованим майном [23].

Аналогічний підхід, на нашу думку, має застосовуватися і при оцінці факту повернення майна з оренди. Окрім підписання акта, наймач може іншими діями продемонструвати вираження волі на здійснення повернення майна, зокрема, надсилаючи листа із пропозицією наймодавцю з'явитися для підписання акта; фактичне звільнення приміщення з або навіть без повернення ключів від нього.

Звісно, що при цьому, такі дії мають вчинятися комплексно і бути досконало зафіксовані у процесуальному сенсі, з можливістю їх доведення належними і допустимими доказами.

Тому у ситуаціях, коли наймач вчинив усі доступні йому дії для повернення майна, а наймодавець ухилився від приймання, наполягаючи лише на підписанні акта, варто вести мову про недобросовісність або ж необачність дій самого наймодавця.

Хоча визначальний характер ролі акта у питанні оформлення повернення майна з оренди суди обґрунтовують положеннями ст. 795 ЦК України, проте повертаючись до вже згаданої судової практики щодо передання в оренду ми бачимо нівелювання цієї ключової ролі, за аналогічного законодавчого врегулювання і для передання, і для повернення майна.

**Зменшення розміру неустойки.** Можливість зменшення неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України є вкрай важливим законодавчим інструментом, адже, на думку авторів, розмір неустойки у вигляді подвійної орендної плати за час прострочення є невиправданим.

Порушення у орендних правовідносинах не мають тяжкого характеру, на відміну від ситуацій вчинення правочинів під впливом обману чи насильства (ст.ст. 230–231 ЦК України), де подвійне відшкодування збитків є доцільним. Більш того, аналогічні порушення, які стосуються іншого етапу виконання зобов'язань за договором найму (ст. 766 ЦК України) передбачають більш м'які наслідки за порушення з боку наймодавця.

Переконані, що існує потреба у законодавчій зміні розміру неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України на більш відповідний тяжкості порушення. Для прикладу, така неустойка могла б передбачати стягнення одинарної орендної плати за час прострочення, а також пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення. Такий розмір одночасно виконував би компенсаторну і стимулюючу функції, не перетворюючи її на покарання.

Узагальнено позиція Верховного Суду щодо зменшення розміру неустойки зводиться до того, що таке зменшення є дискреційним правом суду. Суди не зобов'язані автоматично зменшувати розмір неустойки, а мають належним чином розглянути пояснення боржника, заперечення кредитора, докази, що обґрунтовують наявність підстав для зменшення розміру неустойки, і на основі правил оцінки доказів вирішити це питання [24].

Водночас, суди мають перманентно враховувати принципи розумності, добросовісності та справедливості [24], а також те, що неустойка має стимулюючу, компенсаційну, а не каральну функції [25].

Особливістю ж зменшення розміру неустойки є те, що законом не встановлено ані граничного розміру, до якого суди можуть зменшити, ані чіткої методики, за якою таке зменшення має здійснюватися [24].

Втім, ч. 3 ст. 551 ЦК України визначає орієнтири, які мають враховуватися: 1) неспівмірність розміру неустойки розміру збитків кредитора; 2) обставини, які мають істотне значення. Наразі чинна ст. 233 ГК України приписує враховувати лише перший орієнтир.

Зазначене повною мірою екстраполюється до категорії справ за ч. 2 ст. 785 ЦК України, а тому саме в аспекті цієї норми зосередимося на аналізі підстав, що сприймаються зазвичай судами для зменшення розміру неустойки.

Ключовим чинником, що переконує суди зменшити неустойку є відсутність доказів понесення наймодавцем збитків, погіршення його фінансового стану, ускладнень у здійсненні ним господарської діяльності чи настання інших негативних наслідків у зв'язку з простроченням [26–29].

Ще одним критерієм для зменшення є характер виконання зобов'язань наймачем. Наприклад, добровільне виконання наймачем обов'язку з повернення майна та продовження сплати орендних платежів за користування майном навіть після спливу строку дії договору може бути розцінено як добросовісна поведінка, що заслуговує на м'якший підхід до визначення розміру неустойки [28].

Однак суди вкрай критично ставляться до формальних або непідтверджених аргументів сторін. Наприклад, посилання сторони лише на факт направлення проектів актів приймання-передачі майна без документального підтвердження такого прийняття, чи навіть взаємодії сторін щодо цього, не є достатньою підставою для зменшення неустойки [30]. Загальні посилання на наявність воєнного стану без подання доказів впливу цих обставин на господарську діяльність наймача також не переконують суд у необхідності зменшення неустойки [31].

Фактично, за короткий час після зміни підходу до застосування ч. 2 ст. 785 ЦК України в практиці господарських судів сформувалася чітка тенденція: основною підставою для зменшення неустойки є невідповідність розміру санкції реальним наслідкам порушення, не завдання наймодавцю збитків.

Привертає увагу позиція судді Східного апеляційного господарського суду Попкова Д., який на підставі дихотомії функцій неустойки (компенсаційна та стимулююча) пропонує орієнтовні межі зменшення неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України: 1) не більше 40% від загальної суми правильно нарахованої неустойки; або 2) не більше 80% від суми орендної плати [32].

Така позиція відносно узгоджується з тенденцією, що склалася у судовій практиці, оскільки аналіз наведених справ демонструє, що зменшення неустойки, як правило, становить від 50% до 90% від заявленої суми.

При цьому, погоджуємося з закладеним Попковим Д. підходом, що надмірне зменшення дорівнюватиме заохоченню до порушення, а тому неустойка все ж має залишатися інструментом компенсації втрат і стимулювання до виконання обов'язків. Такий інструмент має працювати у взаємозв'язку з принципами справедливості, добросовісності та розумності зважаючи на обставини кожної окремо взятої справи.

**Висновки.** Частина 2 ст. 785 ЦК України має охоронну природу і покликана захистити права наймодавця у разі порушення наймачем обов'язку повернути майно. Дослідження продемонструвало, що закріплена цією нормою неустойка є законною неустойкою, яка не відповідає ustalеним ознакам штрафу чи пені, але за своєю природою тяжіє до пені, з тим уточненням, що не пов'язана із забезпеченням грошового зобов'язання. Це означає, що до неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України мають застосовуватися загальні положення § 2 Глави 49 ЦК України, зокрема щодо можливості зменшення її розміру, та поширюватися однорічний строк позовної давності за вимогами щодо її стягнення.

Зміна судової практики, зумовлена ухваленням Об'єднаною палатою КГС ВС Постанови від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22, призвела до розширення предмету доказування у справах щодо стягнення неустойки за ч. 2 ст. 785 ЦК України. Суди, окрім з'ясування обставин, за яких наймач мав можливість повернути орендоване майно, вчинення ним належних дій щодо такого повернення тощо, мають враховувати також добру совість сторін, оцінювати розмір заявленої до стягнення неустойки реальним збиткам наймодавця.

Незважаючи на те, що суди надають перевагу оформленню повернення майна шляхом складання акта приймання-повернення, існують підстави для ширшого підходу, згідно з яким будь-які належним чином зафіксовані дії наймача, які свідчать про фактичне повернення майна, можуть вважатися належними діями з повернення.

При цьому, чинний законодавчий розмір неустойки у вигляді подвійної плати за найм речі за час прострочення, є невиправданим через його неспівмірність тяжкості порушення.

У зв'язку з цим, пропонується викладення ч. 2 ст. 785 ЦК України у такій редакції: «Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі плати за найм речі за час прострочення, а також пені у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України за кожен день прострочення». Запропонована редакція норми справедливо компенсуватиме понесені наймодавцем збитки та стимулюватиме належне виконання наймачем зобов'язання.

Визнана Об'єднаною палатою КГС ВС можливість судів зменшувати неустойку за ч. 2 ст. 785 ЦК України є дієвим інструментом недопущення зловживання правом, отримання нечесної вигоди наймодавцем. На практиці суди ефективно використовують цей механізм, зменшуючи неустойку у діапазоні від 50% до 90% від заявленої суми, залежно від обставин справи та наслідків порушення, завдання наймодавцю збитків.

Отже, досліджена неустойка є ефективним засобом захисту прав наймодавця, а її застосування має здійснюватися з урахуванням охоронної природи норми, компенсаторної та стимулюючої функцій неустойки, а також із забезпеченням балансу інтересів наймодавця та наймача.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Загальна теорія права. Нормативний курс / ред. С.В. Бобровник. 2-ге вид. Київ: *Юрінком Інтер*, 2023. 596 с.
2. Колодій А. Класифікація норм права. *Велика українська юридична енциклопедія* / ред. О.В. Петришин та ін. Харків, 2017. Т. 3: Загальна теорія права. С. 224–227.
3. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 19.04.2021р. у справі 910/11131/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96926747> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
4. Мороз М.В. Міри цивільно-правової відповідальності за порушення зобов'язання з договору найму (оренди). *Право та інновації*. 2018. № 3. С. 104–109. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apir\\_2018\\_3\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apir_2018_3_17) (дата звернення: 18.04.2025 р.).
5. Наріжний С. Сутність неустойки в договорах про передання майна у тимчасове користування. *Юридична Україна*. 2013. № 5. С. 65–69. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr\\_2013\\_5\\_13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2013_5_13) (дата звернення: 18.04.2025 р.).
6. Крат В.І. Види зобов'язань, що можуть забезпечуватися неустойкою. Юридична осінь 2012 року: збірник тез доповідей та наукових повідомлень учасників Всеукраїнської науково-прак-

- тичної конференції молоді учених та здобувачів (13 листопада 2012 р.). Харків: Юридична академія України ім. Я. Мудрого. 2012. С. 259–262.
7. Труфанова Ю.В. Припинення договору найму (оренди): дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.03. Київ, 2017. 250 с.
  8. Про доповнення Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів»: Інформ. лист від 17.05.2012 № 01-06/658/2012. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v\\_658600-12#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_658600-12#Text). (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  9. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.02.2018 р. у справі № 910/12949/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72253346> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  10. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 30.10.2019 р. у справі № 924/80/19. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85327411> (дата звернення: 18.04.2025).
  11. Постанова Об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16.08.2024 р. у справі № 910/14706/22 URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/121174270> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11.04.2018 р. у справі № 758/1303/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73469624> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  13. Рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 03.02.2025 р. у справі № 904/4746/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124859655> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  14. Постанова Північного апеляційного господарського суду від 08.04.2025 р. у справі № 910/10051/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126427638> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  15. Постанова Об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.12.2019 р. у справі № 910/20370/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86742785> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  16. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.08.2024 р. у справі № 924/177/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121348817> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  17. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 14.11.2018 р. у справі № 924/195/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77850724> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  18. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 11.05.2018 р. у справі № 926/2119/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74411210> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  19. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 20.02.2018 р. у справі № 925/1596/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72364095> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  20. Постанова Південно-західного апеляційного господарського суду від 14.09.2021 р. у справі № 923/496/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99610637> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  21. Постанова Західного апеляційного господарського суду від 07.12.2020 р. у справі № 914/784/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93586698> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  22. Рішення Господарського суду міста Києва від 31.05.2023 р. у справі № 910/9566/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111275988> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  23. Постанова Центрального апеляційного господарського суду від 13.05.2019 р. у справі № 908/1467/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842678> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  24. Постанова Об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 19.01.2024 р. у справі № 911/2269/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116445536> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  25. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 02.11.2022 р. у справі № 910/14591/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107100651> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
  26. Рішення Господарського суду Одеської області від 11.03.2025 р. у справі № 916/5485/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126019623> (дата звернення: 18.04.2025 р.).



27. Постанова Південно-західного апеляційного господарського суду від 10.03.2025 р. у справі № 916/2144/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125870798> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
28. Постанова Південно-західного апеляційного господарського суду від 17.02.2025 р. у справі № 916/3707/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125222361> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
29. Постанова Центрального апеляційного господарського суду від 26.11.2024 р. у справі № 908/3658/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123319614> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
30. Постанова Північного апеляційного господарського суду від 08.04.2025 у справі № 925/1172/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126498387> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
31. Постанова Північно-західного апеляційного господарського суду від 13.03.2025 р. у справі № 906/736/24. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125871760> (дата звернення: 18.04.2025 р.).
32. Попков Д. Дискреція суду у зменшенні стягуваної неустойки: спроби поєднання математики та права. *Судово-юридична газета*. URL: [https://sud.ua/uk/news/blog/325591-diskreetsiya-suda-v-umenshenii-vzyskivaemoj-neustoyki-popytki-sochetaniya-matematiki-i-prava?fbclid=IwY2xjawJKFXxleHRuA2FlbQIxMQABHVFjoQGxtUaW2xVkkXsUCrhN5YMqzNDig013yOnh7z4Tb0QX2sBM1pUI9w\\_aem\\_gtO0FKDD3glDU3g-gK9HGQ#google\\_vignette](https://sud.ua/uk/news/blog/325591-diskreetsiya-suda-v-umenshenii-vzyskivaemoj-neustoyki-popytki-sochetaniya-matematiki-i-prava?fbclid=IwY2xjawJKFXxleHRuA2FlbQIxMQABHVFjoQGxtUaW2xVkkXsUCrhN5YMqzNDig013yOnh7z4Tb0QX2sBM1pUI9w_aem_gtO0FKDD3glDU3g-gK9HGQ#google_vignette) (дата звернення: 18.04.2025).