

# ПРАВО



НАУКОВИЙ ВІСНИК УЖГОРОДСЬКОГО  
НАЦІОНАЛЬНОГО УНІВЕРСИТЕТУ

ISSN 2307-3322

**Випуск №27 · 2014**

6. Поговля П.Н. Жилищное право, жилищная законодательство — соотношение с гражданским правом / Ред. колл. Ю.П. Орловский и др. // Новая гражданская кодекс России и отраслевое законодательство. — М., 1995. — 235 с.  
 7. Жилищное право / С.И. Аксенов, И.П. Брауде, А.И. Парахинт. — М. : Госюриздат, 1956. — 231 с.  
 8. Брауде И.П. Исторические вопросы системы советского права / И.П. Брауде // Ученые записки ВЮИОН. — 1955. — Вып. 4. — С. 3-27.  
 9. Попова С.В. Теоретические проблемы системы советского законодательства / С.В. Попова. — Отв. ред. Ю.П. Орловский. — М. : Наука, 1979. — 206 с.  
 10. Швабская Л.П. Система советского права и перспективы ее развития / Л.П. Швабская // Советское государство и право. — 1992. — № 7. — С. 100-121.  
 11. Козлов М.И. Система советского права и перспективы ее развития / М.И. Козлов // Советское государство и право. — 1997. — № 6.  
 12. Алексеев С.С. Теория права / С.С. Алексеев. — М. : Издательство БЕК, 1985. — 320 с.  
 13. Толстой Ю.К. Кодификация гражданского законодательства СССР (1961 — 1965) / Ю.К. Толстой. — Автореф. дисс. — Докл. науч. конф. — Л., 1970.  
 14. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов / П.И. Седугин. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : НОРМА, 2004. — 303 с.  
 15. Жилищное право : Учебник для студентов вузов / И.Л. Ермачев, П.В. Алексий, Н.Д. Эриашвили и др. / Под ред. проф. И.Л. Ермачева. — М. : ЮРИТИ-ДАНА, Закон и право, 2005. — 240 с.  
 16. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях рыночной экономики / С.М. Корнеев // Гражданское право при переходе к рынку. Памяти профессора В.П. Грибанова. — М., 1985. — С. 149-150.  
 17. Седугин П.И. Жилищное право : Учебник для вузов / П.И. Седугин. — М. : Издательская группа ИНФРА-М — НОРМА, 1997. — 320 с.  
 18. Митрошину И.В. Жилищное право. Закон и практика / И.В. Митрошину. — М. : Юр. лит., — 1990. — 320 с.  
 19. Толстой Ю.К. Конституция СССР и проблемы гражданского права / Ю.К. Толстой // Правоведение. — 1977. — № 5. — С. 35-66.  
 20. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики / С.М. Корнеев // Гражданское право юристского факультета МГУ, посвященный памяти профессора М.Б. Грибанова. — М. : Де-Юре, 1995. — Вып. 28. — С. 149-172.  
 21. Фуршетов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы / И.А. Фуршетов. — М. : ИНФРА-М, 2007. — 272 с.  
 22. Никиток П.С. Жилищное право / П.С. Никиток // Отв. ред. В.К. Волынский. — Кийсьне : Штрих, 1985. — 255 с.  
 23. Свят Ю.П. Жилищное право : Учеб. пособие / Ю.П. Свят. Отв. ред. В.П. Мозолкин. — М. : Юристъ, 2005. — 207 с.

УДК 347.453 : 347.94

**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**

Куваліч О.Я.,  
кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри суцесивства  
Юридичного інституту  
Київського національного університету імені Шевченка

У статті аналізуються особливості застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо змін договорів найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної, ні до комунальної форми власності. Особливу увагу в цьому привнесено аналізу матеріалів судової практики як судів загальної юрисдикції, так і господарських судів. Обґрунтовуються необхідність скасування окремих норм вказаного Закону.

Ключові слова: договір найму (оренди) майна, зміна договору, орендар, орендодавець, істотна зміна обставин. В статті аналізуються особливості застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо змін договорів найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної, ні до комунальної форми власності, на к комунальній формі власності. Особливе уваження по цьому поводу посвящено аналізу матеріалів судової практики як судів загальної юрисдикції, так і господарських судів. Обґрунтовуються необхідність скасування окремих норм вказаного Закону.

Ключевые слова: договор съема (аренды) имущества, изменение договора, арендатор, арендодатель, существенные обстоятельства. В статье анализируются особенности применения норм Закона Украины «Про оренду державного та комунального майна» относительно изменения договоров найму (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.

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

Постановка проблеми. Одна із договорів, передбачених ЦК України, є договір найму (оренди), в укладенні яких мають зацікавленість як підприємці (орендодавці) (насамперед, економічні), так і фізичні (орендарі) майна (зокрема, якщо їх потреба в майні носить тимчасовий характер або коли для придбання новин цінного 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 договір найму (оренди) розглядають як двосторонній, такі, які можуть бути як консенсуальними, так і реальними, носити опіляційний 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. Волинське договір найму носить тимчасовий характер; після закінчення строку оренди майно повертається наймодавцю [3, с. 377].

Сторонами таких договорів є наймані та наймодавець. За загальним правилом і наймані, і наймодавець можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Виятком із цього правила можуть бути обмеження, які випливають зі специфіки окремих видів договорів, що належать до двалінійного типу договірних відносин. Так, наприклад, згідно із ч. 1 ст. 787 ЦК України за договором прокату наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з передачі речей у найм, передає або зобов'язується передати рухомому речі наймачеві у користування, за плату на певний строк. Як випливає із зазначеного, наймодавець за договорами прокату можуть бути винятково 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 — Закон) до правдивого майна (надалі — майно), що складається з приватного майна (оренди) майна, яке не належить ні до державної власності, ні до комунальної. Зокрема ідеться про необхідність застосування як судами загальної юрисдикції, так і господарських судами ч. 4 ст. 21 Закону в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р. щодо змін 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 своєю змістом є аналогічне тому, яке передбачене ч. 5 ст. 1 діючої редакції Закону, а не 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 правдивого майна, які складаються у зв'язку з орендою майна, яке не від-

носиться ні до державної, ні до комунальної форми власності.

**Висновок основного матеріалу.** Як передбачено ч. 4 ст. 1 Закону в редакції, яка діяла до 29.06.2004 р., орденда майна інших форм власності може розглядатися 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 відповідний обсяг в сторони 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 договорі оренди майна, яке не належить ні до державної власності, ні до комунальної, немає положень, які б дозволяли застосувати 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 подальшому законодавстві України, підстав для зміни таких договорів в судовому порядку в частині збільшення розміру орендної плати є, як вони випливають, більш ніж достатньо.

Як випливає з аналізу матеріалів судової практики, вирішуючи такі справи, суди по-різному підходять до тлумачення ч. 4 ст. 21 Закону в редакції, що діяла до 29.06.2004 р. Наприклад, відносячи у задоволенні позову Особи 1 до Особи 2 у справі № 2703/9359/2012 від 27 червня 2013 р. про зміну договору оренди приватизованого Ленінського районний суд м. Севастополя входить із такою, що згідно з договором оренди не зазначено, про можливість виконання Закону не розповсюджуються на цей договір, тому за відсутності відповідних застережень у договорі оренди спірні відносини може розглядаватися для цього закону. Відомо, як згідно з суд, норма ч. 1 ст. 4 вказаного закону є диспозитивною, тому за відсутності вказаних застережень у договорі оренди приватизованого майна виконання закону мажуть, а не зобов'язати застосовуватися сторонами [4].

Зовсім іншою в подібній справі є позиція Вищого господарського суду України. Так, відносячи у задоволенні касаційної скарги Підприємства з інтелектуальною власністю «МаксДональдс Юкрест ПТД» на рішення від 31.05.2007 р. господарського суду міста Києва на постанову від 01.07.2007 Київського апеляційного господарського суду у справі № 21552-20/365 за позовом ЗІТ «М-Сервіс» до Підприємства з інтелектуальною власністю «МаксДональдс Юкрест ПТД» про виселення з місця до договору оренди № 40 від 31.07.01 Вищий господарський суд віднає вказану норму, про яку згідно з нею не передбачено договорів оренди приватизованого майна, відповідно, до приватизованого майна, яке випливає із такого договору, мажуть застосовуватися положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Крім того, як підзначається в постанові Вищого господарського суду, зі зміною закон оподаткування позивач зобов'язаний перерекваліфікувати

