

УДК 347.453.4

**Володимир Романів,**асистент кафедри цивільного права та процесу  
Львівського національного університету імені Івана Франка

## ПРЕДМЕТ ПОЗОВУ В СПОРАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ОРЕНДОЮ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті проводиться аналіз чинного законодавства та судової практики щодо оренди нерухомого майна й визначаються належні способи захисту цивільного права у випадку його порушення в договірних відносинах з оренди нерухомого майна. Надаються конкретні рекомендації щодо формулювання сторонами позовних вимог у випадку неналежного виконання визначених законодавством і договором обов'язків.

**Ключові слова:** предмет позову, оренда, нерухоме майно, приймання-передача, зобов'язання укласти, внесення змін, звільнення від плати, водні об'єкти.

**Постановка проблеми.** У ст. 16 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) наведено відкритий перелік способів захисту цивільних прав та інтересів. Суд може захистити цивільне право або інтерес будь-яким способом, що встановлений договором чи законом. Кожне порушене цивільне право може бути реально захищено лише у визначений законом або договором спосіб. Саме він лягає в основу позовних вимог, і від їх правильного формулювання залежить результат вирішення спору.

Оренда нерухомого майна включає в себе значний масив законодавства, не позбавленого неузгодженостей між собою. Питання щодо оренди окремих об'єктів нерухомого майна за певних умов можуть водночас регулюватися ЦК України, Господарським кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про оренду державного та комунального майна». Окремі питання щодо оренди вирішуються в договорі, зміст якого, зважаючи на протилежні один одному інтереси, орендодавець та орендар намагаються визначити на свій лад.

За таких умов правильний пошук матеріально-правової норми, що забезпечить захист порушеного права, є не простим. З огляду на зазначене, актуальність вивчення питання щодо предмета позовних вимог у справах, пов'язаних з орендою нерухомого майна, не викликає сумніву.

Цивільно-правові проблеми, які стосуються оренди нерухомого майна, були предметом дослідження багатьох відомих науковців із цивільного права, а саме: О.А. Беяневича, І.В. Борщевського, О.В. Дзери, В.М. Коссака, Н.С. Кузнецової, В.В. Мусієнко, Ю.О. Сербрякової, Я.М. Шевченко, В.С. Щербини. Питання щодо предмета позову були предметом наукового вивчення мало не кожного науковця, який є дотичним до науки цивільного процесуального права України, найвідомішими серед яких, звичайно, є Я.П. Зейкан, Д.Д. Луспенник, В.І. Тертишніков, О.І. Угриновська, Ю.С. Червоний. Разом із тим будь-яких наукових доробок, які б стосувалися предмета позову у справах, пов'язаних з орендою нерухомого майна, віднайти не вдалося.

З огляду на це, **метою статті** є аналіз чинного законодавства та судової практики на предмет наявності в них проблемних питань щодо визначення належного способу захисту цивільного права у випадку його порушення в договірних відносинах з оренди нерухомого майна; надання сторонам договору оренди нерухомого майна практичних рекомендацій щодо визначення предмета позовних вимог у випадку неналежного виконання визначених законодавством і договором обов'язків.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 766 ЦК України, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право вимагати від наймодавця передання майна й відшкодування збитків, завданих затримкою [1]. Натомість законодавець нічого не зазначає про можливі права орендаря у випадку, коли орендодавець відмовляється приймати майно з оренди. Таке питання є актуальним для орендаря з огляду на ч. 2 ст. 795 ЦК України, відповідно до якої повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. Із цього моменту договір найму припиняється [1]. Зважаючи на таку норму закону, щоб договірні відносини оренди нерухомого майна припинилися, необхідним є оформлення акта приймання-передачі, що передбачає вчинення активних дій двома сторонами відповідного договору.

Судова практика не є однаковою під час розгляду справ, що стосуються прав орендаря, коли орендодавець відмовляється приймати майно з оренди. Зокрема, під час розгляду справи № 1/5005/5719/2011 [2] за позовом Публічного акціонерного товариства Акціонерного банку «Експрес Банк» в особі Дніпропетровської філії АБ «Експрес Банк» до Фізичної особи-підприємця ОСОБА\_4 про виконання обов'язку прийняти майно з оренди Вищий господарський суд (далі – ВГС) України в постанові відзначив, що, по суті, предмет позову у вигляді спонукання відповідача до прийняття майна з орендного користування та підписання акта приймання-передачі, поперше, є зверненням за захистом не права, а

обов'язку; по-друге, є примушенням особи до вчинення дії, яка є її правом, а не обов'язком; по-третє, має декларативний характер, оскільки в разі винесення рішення про таке останнє не буде виконане шляхом державно-примусової діяльності, яка (діяльність) не може відбутись шляхом зобов'язання особи виконати такі дії, які неможливо присудити виконати в натурі, в цьому випадку щодо зобов'язання підписати акт приймання-передачі, що фактично лежить в площині її (особи) особистого волевиявлення.

Колегія суддів звернула увагу скаргника, що обраний ним спосіб захисту цивільного права не передбачено законом, оскільки він не підпадає під примусове виконання обов'язку в натурі, передбаченого п. 5 ч. 1 ст. 16 ЦК України, про що зазначалось вище в тексті постанови, оскільки виключає можливість присудження. З огляду на це, було залишено без змін аналогічні за змістом і вирішенням рішення суду першої та апеляційної інстанцій, а позовні вимоги позивача не задоволені.

Натомість під час розгляду справи № 09-07/1478-16/39д/10-15/294/10 за позовом Акціонерного комерційного інноваційного банку «УкрСиббанк» в особі Дніпровського регіонального департаменту АКІБ «УкрСиббанк» (орендар) до відповідача Фізичної особи-підприємця ОСОБА\_1 (орендодавець) про визнання договору оренди припиненим, зобов'язання прийняти приміщення та підписати акт приймання передачі приміщення суди трьох інстанцій прийняли рішення [3; 4] зобов'язати фізичну особу-підприємця ОСОБА\_1 прийняти в Публічного акціонерного товариства «УкрСиббанк» приміщення, яке знаходиться за адресою: м. Запоріжжя, вул. Сталеварів, буд. 24, приміщення 13, загальною площею 86,8 кв. м., яке є предметом Договору оренди нежитлового приміщення, шляхом підписання акту приймання-передачі приміщення згідно з договором оренди від 28.03.2006.

ВГС України своє рішення мотивував тим, що обов'язок орендаря повернути орендодавцеві орендоване приміщення пов'язується з обов'язком останнього прийняти це приміщення. Крім того, ВГС України відзначив, що, дослідивши всі наявні в матеріалах справи докази, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про наявність достатніх доказів щодо звільнення позивачем спірного приміщення та намагання передати його орендодавцю.

Тому судова колегія дійшла висновку, що, приймаючи оскаржувану постанову, апеляційний господарський суд обґрунтовано задовольнив позовні вимоги позивача щодо зобов'язання відповідача прийняти спірне приміщення. [5]

На нашу думку, потрібно звернути увагу на таке. Редакція ч. 2 ст. 795 ЦК України сформульована так, що в орендаря обов'язок повернути об'єкт оренди може так і не виникнути, адже останній виникає в момент припинення договору, а, згідно з чинною редакцією, момент такого припинення визначений складенням акта приймання-передачі. Разом із тим будь-які договірні відносини передбачають їх виникнення та припинення. Орендні відносини завжди

передбачають повернення предмета користування з оренди. Для здійснення останнього необхідним є вчинення активних дій кожної зі сторін договору. Обов'язку орендаря повернути об'єкт оренди завжди кореспондує необхідність учинення дій орендодавцем. Бездіяльність останнього повинна розглядатися як неналежне виконання обов'язку щодо прийняття майна з оренди, що має на меті надалі застосувати негативні наслідки майнового характеру до орендаря. У такому випадку останній може захистити своє право лише шляхом висування позову про зобов'язання прийняти з оренди майно шляхом підписання акта приймання-передачі. Таке рішення суд може прийняти лише після ретельно дослідження обставин справи щодо належного стану об'єкта оренди до прийняття, відсутності в орендодавця підстав для відмови у прийнятті предмета оренди.

Бувають випадки, коли особа, маючи потребу в отриманні в оренду певного майна, звертається за реалізацією права до суду, формулюючи предмет позову так: «надати в користування на правах договору оренди земельної ділянки» чи «зобов'язати укласти договір оренди». Зокрема, під час розгляду справи № 914\1378\13 за позовом Фермерського господарства «Рисовський» до Львівської міської ради про надання в користування на правах договору оренди земельної ділянки суд установив, що міська рада рішення про надання в оренду Фермерському господарству «Рисовський» земельної ділянки площею 38 кв. м. за адресою: м. Львів, вул. Червоної Калини, 109 та укладення відповідного договору не приймала. Оскільки прийняття рішення про надання в оренду земельної ділянки, про яку просить позивач, зараховане до виключної компетенції міської ради, а необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки є наявність рішення міської ради про надання земельної ділянки, яке в цьому випадку відсутнє, у задоволенні позову варто відмовити [6]. Отже, звернення з позовними вимогами до орендодавця про зобов'язання укласти договір оренди на відповідний строк можна вважати помилковими.

Відповідно до ст. 288.5 Податкового кодексу України, розмір орендної плати встановлюється в договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території, та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки [7]. Прийняття Податкового кодексу України й затвердження органами місцевого самоврядування нової нормативної грошової оцінки призвело до необхідності внесення змін до договорів оренди земельної ділянки щодо орендної плати.

Згідно з ч. 1 ст. 651 ЦК України, зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом [1]. Разом із тим, урахуванням логічне небажання орендаря сплачувати орендну плату в новому підвищеному розмірі, як правило, такої згоди з його боку немає. У такому випадку виникає необхідність унесення змін у