

УДК 347.453

Юлія Труфанова,*викладач кафедри правового регулювання економіки і правознавства
юридичного факультету
Тернопільського національного економічного університету*

ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) У ЗВ'ЯЗКУ ІЗ СМЕРТЮ НАЙМАЧА

У статті розглядаються теоретичні та практичні аспекти припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача з позицій захисту прав наймодавця та спадкоємців наймача.

Ключові слова: припинення договору найму (оренди), смерть наймача, повернення предмета найму (оренди), збереження майна без достатньої правової підстави.

Припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача є проблематичним варіантом припинення договору, оскільки, як правило, пов'язане з поверненням майна, яке було передане в найм, від осіб, яким особисто це майно не передавалося власником, та неможливістю особистого виконання зобов'язань за договором боржником (наймачем). Погіршує ситуацію і суперечливе правове регулювання припинення договору найму з цієї підстави. Разом із тим у відносинах найму, де наймачем виступає фізична особа, такий варіант припинення договору завжди імовірний, що додає актуальності дослідженню.

Питання припинення договору найму (оренди) досліджували такі вчені, як О. Дзера, Н. Шлюндт, Ю. Серебрякова та інші. Проте їх дослідження були присвячені загально-теоретичним питанням припинення договору найму. Необхідність написання статті зумовлена особливостями становлення судової практики з розгляду спорів, пов'язаних з наймом (орендою) протягом останніх років.

Метою цієї статті є дослідження теоретичних і практичних аспектів припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача, вироблення та правове обґрунтування лінії поведінки наймодавця, спадкоємців наймача.

Смерть фізичної особи-наймача може припинити договір найму, а може і передбачати правонаступництво. В останньому випадку смерть фізичної особи-наймача буде «відносно-припиняючим» юридичним фактом, тобто породжуватиме правонаступництво

[1, с. 23]. Умови про правонаступництво при смерті наймача повинні міститися у тексті договору або в законі (ст. 7 Закону України «Про оренду землі», ст. 824 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України). Якщо ж нормами закону чи умовами договору не передбачено правонаступництва, то відповідно до ч. 1 ст. 781 ЦК України договір найму припиняється. Як зазначали автори науково-практичного коментаря до ЦК України, договір найму припиняється у випадку смерті наймача незалежно від того чи виступала дана фізична особа в договірних відносинах як фізична особа-підприємець чи не мала статусу підприємця взагалі [2, с. 438].

Смерть наймача відбувається поза волею сторін договору. У зв'язку з цим таке припинення договору, як правило, настає несподівано для наймодавця та викликає певні практичні труднощі, пов'язані з обтяженням саме наймодавця вчиненням активних дій із повернення переданої в найм речі та стягнення існуючої заборгованості.

Належним доказом смерті наймача є свідоцтво про смерть або рішення суду про оголошення наймача померлим. При цьому у першому випадку днем смерті вважається день зазначений у свідоцтві про смерть, а у другому – день набрання законної сили відповідним рішенням суду, а у випадку якщо наймач пропав безвісти за обставин, що загрожували смертю або дають підставу припускати його загибель від певного нещасного випадку, – день його вірогідної смерті, про що зазначається у рішенні суду (ч. 3 ст. 46 ЦК України).

Одним із основних питань, що виникають у зв'язку із смертю наймача, є повернення

переданого в найм майна. Варіант, у якому наймодавець не є власником майна, переданого в найм, не розглядатиметься оскільки подальші дії такого наймодавця залежать від того якими повноваженнями він наділений власником майна, переданого в найм. Із припиненням дії договору найму власник майна (колишній наймодавець) може здійснювати всі три правомочності: володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном на власний розсуд. Особа, у фактичному володінні якої опинилося майно, що належить наймодавцю, повинна не чинити жодних дій, які б перешкоджали поверненню майна його власнику, адже фактично така особа безпідставно зберігає чуже майно (ст. 1212 ЦК України). Можливі чотири варіанти становища майна, переданого в найм, після смерті наймача:

- майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб без внесення до опису нотаріусом;
- майно внесено до опису нотаріусом у порядку здійснення заходів з охорони спадкового майна;
- майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але вони мають до нього доступ (наприклад, предметом договору найму було складське приміщення, ключі до якого перебувають у володінні спадкоємців чи третіх осіб);
- майно перебуває у володінні колишнього наймодавця і спадкоємці чи треті особи не мають до нього доступу. Останній варіант не потребує жодних узгоджених дій із спадкоємцями, адже смерть наймача є достатньою підставою для припинення договору найму.

У випадку коли передане майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але у них зберігається доступ до цього майна, власник речі може звернутися до фактичних володільців з вимогою про повернення таких речей (ключів, перепусток тощо), а у випадку ігнорування вимоги чи отримання відмови – звернутися до суду на підставі ст. 1212 ЦК України. Він також може здійснити заходи, спрямовані на усунення доступу таких осіб до свого майна – змінити замки, виставити охорону тощо. Як уже зазначалося, з моменту припинення договору найму він реалізує своє право власності на раніше передане в найм майно на власний розсуд і повною мірою.

Якщо майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб без внесення його до опису нотаріусом, власник майна може звернутися з вимогою про його повернення на підставі ст. 1212 ЦК України. З такою вимогою власник може звернутися безпосередньо до фактичного володільця майна або відразу до суду. Якщо річ перебуває у володінні третіх осіб, які не є спадкоємцями, то відповіда-

чами у суді будуть лише фактичні володільці майна (залучати до участі у процесі спадкоємців наймача не обов'язково, адже рішення суду у цій справі не матиме для них правових наслідків).

Якщо майно, передане в найм, включене до опису нотаріусом, який виконує заходи з охорони спадкового майна, то повернути його без звернення до суду неможливо. Заінтересовані особи можуть бути присутніми при проведенні опису, однак заяви про належність саме їм майна, яке вноситься до опису, матиме наслідком лише внесення цих заяв до акта опису спадкового майна. Вилучення майна з опису можливе лише на підставі рішення суду, що набрало законної сили (підпункт 3.7 п. 11 гл. 9 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5). У згаданому Порядку йдеться про позов про виключення майна з акту опису.

Позов про виключення майна з акту опису має свої процесуальні особливості, хоча нормативно не виокремлюється. До справи слід залучати спадкоємців, кредиторів (якщо вони вказані у акті опису), охоронця спадкового майна та нотаріальну контору чи приватного нотаріуса. Досі чинною є постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про виключення майна з опису» від 27.08.1976 р. № 6. Положення, які містяться у ній, спрямовані на роз'яснення законодавства при розгляді справ, що стосуються одночасно опису й арешту майна (наприклад, у рамках виконавчого провадження). Можна провести певну аналогію між позовами про виключення майна з опису у виконавчому провадженні та при оскарженні внесення майна до опису спадкового майна. Звичайно, є і суттєві відмінності: при складенні акта опису спадкового майна арешт на нього не накладається, хоч і реалізувати свої права власника в такому випадку неможливо, оскільки описане майно передається охоронцю, який несе кримінальну відповідальність за його розтрату (ст. 388 Кримінального кодексу (далі – КК) України). Відповідно до п. 4 постанови Пленуму Верховного Суду України від 27.08.1976 р. № 6 «відповідачами в справі суд притягує боржника, особу, в інтересах якої накладено арешт на майно, і в необхідних випадках – особу, якій передано майно, якщо воно було реалізоване». На практиці орган, який включив майно до опису та наклав арешт, включають як співвідповідача нарівні з боржником і стягувачем, а іноді як єдиного відповідача, у той час, як стягувач і боржник виступають третіми особами, які не заявляють самостійних вимог, на стороні відповідача.

Викладене дозволяє окреслити суб'єктний склад у справі за позовом про виключення майна з акту опису спадкового майна. Позивачем виступатиме колишній наймодавець-власник майна (у випадку, коли майно належало на праві спільної власності кільком співвласникам вони виступатимуть співпозивачами). Відповідачами за позовом будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису спадкового майна, оскільки опис майна провадився з метою охорони саме їх прав та інтересів. До справи також потрібно залучати відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які описували спадкове майно, й охоронця спадкового майна, які можуть бути притягнуті як відповідачі або треті особи, що не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача. У випадку задоволення позову, після набрання чинності рішенням суду нотаріус вносить до акта опису спадкового майна спеціальний запис про виключення майна з акта опису, у якому зазначає реквізити рішення суду. Залучення до розгляду справи охоронця спадкового майна покликане полегшити повернення майна власникові після набрання чинності рішенням суду про виключення його з акта опису.

Оскільки у випадку смерті наймача до його спадкоємців не переходять права й обов'язки наймача, то і підстав для застосування до них ч. 2 ст. 785 ЦК України немає. У випадку припинення договору найму обов'язок повернути річ наймодавецьві переходить до фактичного володільця річчю, який не обов'язково є спадкоємцем. І цей обов'язок ґрунтується не на ч. 1 ст. 785 ЦК України, а на нормах глави 83 ЦК України, якою регулюються відносини, пов'язані з набуттям і збереженням майна без достатньої правової підстави. Позицію щодо поширення дії норм глави 83 ЦК України на відносини із збереження третіми особами майна, переданого в найм, після смерті наймача поділяють і інші науковці [3, с. 22].

Викладене дозволяє припустити, що наймодавець у випадку затримки в передачі речі не має правових підстав вимагати у фактичних володільців речі (спадкоємців, піднаймачів чи третіх осіб) сплати неустойки, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України. Наймодавець має право вимагати у фактичних володільців речі відшкодування всіх доходів, які вони одержали або могли одержати від цього майна з часу, коли їм стало або могло стати відомо про володіння цим майном без достатньої правової підстави (ч. 1 ст. 1214 ЦК України).

За наявності заборгованості за договором найму за станом на день смерті наймача наймодавець може стягнути її із спадкоємців най-

мача, які прийняли спадщину. Цей процес має свої особливості. Якщо спадкоємцям відомо про борги наймача, то вони зобов'язані повідомити наймача про відкриття спадщини. Наймодавець, у свою чергу, повинен пред'явити свої вимоги до спадкоємців, які прийняли спадщину, протягом шести місяців із дня, коли він дізнався про смерть наймача. Якщо ж наймодавець не було відомо про смерть наймача і він не міг про неї знати до його вимог застосовується позовна давність строком в один рік. Недотримання наймачем зазначених строків відповідно до ч. 4 ст. 1281 ЦК України має наслідком позбавлення наймача права вимоги.

Оскільки вимоги про погашення боргу спадкодавця слід звертати до всіх спадкоємців пропорційно до їх частки у спадщині, то і позов про стягнення заборгованості слід подавати тоді, коли точно визначене коло відповідачів і розмір вимог до кожного з них. Такою особливістю вимога про стягнення заборгованості за договором найму відрізняється від вимоги про повернення майна, переданого в найм, яку можна пред'являти з моменту припинення договору найму. Ці відмінності пов'язані з тим, що вимога про повернення майна, переданого в найм, від фактичних володільців (якими можуть бути і спадкоємці) жодним чином не пов'язана з розпорядженням майном спадкодавця.

Дослідимо дану ситуацію з позиції захисту прав спадкоємців наймача у випадку наявності попередньої оплати за користування річчю. Надлишок в оплаті за користування річчю належить спадкоємцям наймача, які прийняли спадщину. Якщо наймодавець виявить бажання повернути цю суму законним спадкоємцям достатньо подати до нотаріуса заяву про вжиття заходів щодо охорони спадкового майна та внести відповідну суму на депозит нотаріуса. Внесення коштів на депозит нотаріуса також позбавить наймача від необхідності здійснювати розподіл коштів між спадкоємцями. Якщо ж спадщина вже прийнята, то суму надміру сплаченої плати за користування річчю слід розділити між спадкоємцями з урахуванням частки кожного з них. Правовою підставою для стягнення цієї суми у судовому порядку слугуватимуть статті 1212, 1214 ЦК України.

Висновки

У випадку припинення договору найму у зв'язку із смертю наймача відносини між власником речі й її фактичними володільцями (спадкоємцями наймача чи третіми особами) регулюватимуться нормами глави 83 ЦК України. Норми ст. 785 ЦК України до цих відносин не застосовуються, оскільки борж-

ником в даній статті виступає лише наймач, а за досліджуваних умов з його смертю правонаступництва не відбувається. У зв'язку з цим фактичні володільці речі повинні повернути річ її власникам, а колишній наймодавець має перерахувати надлишок в оплаті за користування річчю спадкоємцям наймача, оскільки в обох випадках має місце збереження чужого майна (грошей) без достатньої правової підстави. У випадку коли майно, передане в найм, включено до акта опису спадкового майна нотаріусом, повернення такого майна можливе лише у судовому порядку. Відповідачами за позовом про виключення майна з акта опису будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису спадкового майна. До справи також потрібно залучати відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які проводили опис спадкового майна, й охоронця

Стаття надійшла до редакції 17.08.2015 р.

The article investigates the theoretical and practical aspects of the termination of the tenancy (lease) agreement because of the tenant's death from the standpoint of protecting the rights of the landlord and the tenant's heirs.

В статье рассматриваются теоретические и практические аспекты прекращения договора найма (аренды) в связи со смертью нанимателя с позиций защиты прав наймодателя и наследников нанимателя.

спадкового майна, які можуть бути притягнуті як відповідачі або треті особи, що не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача.

Список використаних джерел

1. Якушев П. А. Юридические акты и поступки как основания правоотношений. – Владимир, 2003. – 85 с.

2. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х., 2013. – 670 с.

3. Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки // Адвокат. – 2012. – № 5. – С. 21–26.

