

*Гуйван П. Д.,  
кандидат юридичних наук, професор  
Полтавського інституту бізнесу,  
заслужений юрист України*

## ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРОДОВЖЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ МАЙНОВОГО НАЙМУ НА НОВИЙ СТРОК

**Анотація.** У роботі проведено дослідження темпоральних чинників договору майнового найму (оренди). Проаналізовані наслідки закінчення строку дії відповідної угоди. Розглянуті в їхньому взаємозв'язку два окремих способи продовження договірних відносин на новий строк – реалізація переважного права орендаря на укладення нового договору та незаперечення орендодавця проти продовження користування орендаря майном. Визначені часові критерії здійснення відповідних повноважень під час реалізації вказаних опцій. На базі оцінки реальної сутності конкретних матеріальних взаємин дана критична характеристика правила статті 764 Цивільного кодексу України. Внесені пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства.

**Ключові слова:** строк договору майнового найму, продовження дії договору, переважне право.

**Постановка проблеми.** Чинний Цивільний кодекс України визначає договір майнового найму як такий, згідно з яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату на певний строк. Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд після неодноразового використання (неспоживна річ). Упродовж договірному використанню чужої речі наймач не може набути права власності на неї, він обов'язково повинен її повернути після закінчення дії договору. Наразі механізм припинення дії договору внаслідок закінчення строку його дії, порядок повернення майна та продовження чинності орендних взаємин регулюється як нормами Цивільного кодексу, так і спеціальними законодавчими актами. При цьому слід зазначити, що останні більш ретельно регламентують характер поведінки контрагентів, адже дані акти враховують специфіку взаємовідносин, суб'єктний склад та інші особливості найму конкретного майна.

Разом із тим є очевидною невідповідність окремих нормативних правил щодо взаємодії сторін після закінчення строку договору майнового найму як відповідним доктринальним напрацюванням у царині темпорального регулювання вказаних взаємин, так і фактичному становищу, що складається під час реальної взаємодії сторін. Тож часом виникають практичні ситуації, котрі не охоплюються діючим правовим інструментарієм, що додає невизначеності стану відносин у певні періоди їхнього фактичного розвитку і призводить до неоднозначного правозастосування.

**Стан дослідження.** Договір майнового найму отримав певну розробку в працях таких дослідників, як Т.В. Боднар, І.В. Спасибо-Фатєєва, С.М. Бервено, М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, О.Б. Новікова, Д.В. Шликов, Е.В. Вакулович, А. Г.Дорошкова, Н.Ю. Шлюнд, С.Я. Фурса та ін. Однак указані праці в основному були присвячені порядку укладення, виконання та припинення договірних відносин під час оренди.

Темпоральним питанням регулювання порядку поновлення договірних відносин практично уваги не приділялося. Між тим таке завдання викликано необхідністю адаптування чинного правового механізму до реалій, що відбуваються де-факто в матеріальному обороті. Тож його виконання є вельми актуальним, і це становить мету даної праці.

**Виклад основного матеріалу.** Предметом дослідження в цій роботі є сукупність українських правових актів, що забезпечують належну поведінку сторін договору майнового найму, спрямовану на поновлення дії угоди після закінчення її строку. У цьому зв'язку буде досліджено схожість та відмінності між такими проявами даного механізму, як реалізація орендарем свого переважного права на укладення договору на новий строк та переукладення договору в разі невчинення сторонами певних дій (пасивної їх поведінки) протягом встановленого строку після закінчення договору. Будуть надані пропозиції щодо відповідного коригування чинного законодавства в коментованій сфері.

Учасники договору майнового найму від часу виникнення договірних відносин набувають конкретного правового статусу, котрий включає їхні суб'єктивні права щодо здійснення певних позитивних дій та вимагання необхідної поведінки від контрагента, а також юридичні обов'язки, що кореспондують повноваженням *vis-a-vis*. Даний статус має важливі темпоральні координати, встановлені чинним законодавством та самими учасниками взаємин.

Користування майном за договором найму обов'язково має тимчасовий характер, тож строк є суттєвою умовою даного договору [1, с. 156; 2, с. 59]. При цьому він може бути визначеним (контрагенти встановили певний термін чи подію, що обов'язково настане, які визначають момент закінчення договірних взаємин) або невизначеним. В останньому разі користування орендованим майном відбуватиметься знову-таки протягом певного часу, але визначення його темпоральних координат сторони віднесли до компетенції контрагентів. Кожен із них може заявити про закінчення договору в будь-який час, після чого наймач повинен повернути річ не негайно чи у семиденний строк, як того вимагає загальне правило ч. 2 ст. 530 ЦКУ, а впродовж одного місяця для рухомого майна та трьох місяців – для нерухомого. Такий правовий підхід слід визнати справедливим, позаяк мова йде про припинення відносин, що носили усталений та систематичний характер.

Якщо нормативне регулювання тривалості договірних орендних відносин, особливо за невизначеності строку, як правило, зауважень не викликає, то інші норми чинного законодавства, котрі визначають порядок продовження дії договору, є не таким безспірними та потребують детального дослідження щодо їхньої адекватності потребам доби. Відповідно до ст. 777 ЦКУ наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право

перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму в період, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, – у розумний строк.

Інший варіант подовження договірних відносин – передбачена в статті 764 ЦКУ пасивна поведінка контрагентів щодо наслідків закінчення строку дії договору: одна сторона – орендар – не повертає майно, а інша – орендодавець – не вимагає такого повернення. Така бездіяльність стосовно припинення взаємин має кваліфікуюче значення впродовж місячного періоду від часу закінчення договору оренди. Після цього договір вважається автоматично продовженим на той же період, що і був укладений раніше, та на тих же умовах.

Дослідження вказаних опцій щодо продовження дії орендного договору після його закінчення шляхом їхнього співставлення дозволяє зробити висновок про їх зовсім різну правовому природу. Механізм продовження договірних орендних взаємин шляхом реалізації свого переважного права орендарем радикально відрізняється від автоматичного подовження чинності договору за пасивної поведінки контрагентів щодо його закінчення. По-перше, між моментом закінчення попереднього договору та початком дії нового в порядку реалізації переважного права орендаря може бути певний проміжок часу, що неприпустимо для подовження оренди. Також умови нового договору та строк його дії встановлюються за домовленістю сторін та можуть відрізнятися від первинного. При цьому в разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється. Тож, як бачимо, наймодавець та наймач можуть і не дійти згоди щодо укладення нового договору. Натомість, за другим варіантом, умови нових відносин, котрі виникли після незаперечення орендодавця проти подовження користування орендарем річчю упродовж місяця від часу закінчення договору, обов'язково мають бути тотожними попереднім.

По-друге, темпоральні характеристики для вчинення відповідних діянь є різними: в першому випадку орендар мусить звернутися до контрагента виключно впродовж тривалості договору, звернення з подібною заявою після закінчення строку договору є неможливим і не потягне необхідних за статтею 777 ЦКУ наслідків. У той же час, за другим варіантом, орендар взагалі не звертається з якимись заявами до орендодавця, він просто продовжує користуватися майном. Тож тут результативність подальшої взаємодії залежить від пасивності орендодавця. І проявити таку пасивність останній може лише протягом обмеженого часу – одного місяця. Цей строк обов'язково починається вже після закінчення часу дії договору.

Якщо сторони мовчазною своєю поведінкою погодили подальше користування майном, договір завжди вважатиметься автоматично подовженим на той же строк та на тих же умовах. Про такий же наслідок не можна сказати в разі реалізації орендарем свого переважного права на укладення договору на новий строк. Адже в разі недосягнення згоди між сторонами щодо нових умов угоди переважне право припиняється.

Втім, припис законодавства про припинення в такому разі переважного права наймача не слід розглядати спрощено. Переважність права якраз і полягає в тому, що за наявності декількох осіб, котрі бажають укласти договір на однакових умовах, перевагу має попередній орендар, що належно виконував свої обов'язки. Тож недосягнення згоди між наймодавцем та

наймачем щодо строку, ціни чи інших умов нового договору припиняє переважне право останнього лише в разі, коли наймодавець у подальшому передає майно в оренду на інших умовах або взагалі відмовляється здавати річ у найм. Отже, слід погодитися з науковцями, котрі вказують, що в разі порушення переважного права наймач може вимагати у судовому порядку укладення договору саме з ним [3, с. 13]. Утім, висновок, що захист порушеного права наймача має відбуватися в такому разі шляхом переведення на нього прав та обов'язків наймача за новим договором, не може бути підтриманий. Такий підхід поки що лежить у площині бажаного, а не встановленого законом результату. Відтак за існуючої нормативної бази вимоги особи, чие переважне право на укладення нового договору оренди було порушене, мають спрямовуватися на визнання недійсним укладеного правочину з іншим наймачем і зобов'язання укласти відповідний договір із ним. Можемо погодитися, що нормативна заміна такого механізму на переведення прав та обов'язків є доцільною.

Тепер з'ясуємо, чи відповідають реальним ситуаціям, котрі мають місце у відносинах майнового найму, описані законодавчі опції щодо продовження договірних відносин. Якщо правовий інструментарій здійснення переважного права орендаря загалом не заперечується (хіба що в частині необхідності його більшої деталізації), то юридична конфігурація припису статті 764 ЦКУ, котра встановлює правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму, нічого, крім подиву, не викликає. Адже правило цієї статті про те, що в разі, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором, – є невірним по суті та таким, що суперечить реальному змісту взаємин, які воно покликане регулювати. Між тим подібний пасаж знаходимо і в Господарському кодексі України: в разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ч. 4 ст. 284 ГКУ); і в Законі про оренду державного та комунального майна: в разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ч. 2 ст. 17 ЗУ «Про оренду державного і комунального майна»).

Коментоване правило пронизало всі відповідні підзаконні акти держави (наприклад, воно міститься в типовому договорі оренди, затвердженому наказом ФДМ України), воно жваво коментується та застосовується в судовій практиці. Між тим як законодавець і правозастосовні органи, так і цивілісти вперто закривають очі на кричущі суперечності вказаного юридичного механізму самій сутності та призначенню темпорального регулювання зобов'язальних взаємин, його прямій неузгодженості з іншими нормами того ж цивільно-правового інституту. Почнемо з того, що строк є істотною умовою договору майнового найму, часовою межею здійснення права на оплатне користування чужим майном. Поза межами встановленого у договорі періоду договірні взаємини щодо оренди не існують. Про це, зокрема, чітко вказано в ст. 26 ЗУ «Про оренду державного і комунального майна» та ст. 291 ГКУ: договір оренди припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено. Та-

кий же висновок витікає і з дослідження змісту ч. 1 ст. 763 ЦКУ. Адже якщо закон каже, що договір найму укладається на строк, встановлений договором, цілком логічно, що він встановлює часові межі договірних взаємин, і поза ними їх просто не існує.

Отже, якщо, приміром, суб'єкт А (орендодавець) уклав договір із суб'єктом Б (орендарем) про користування останнім автомобілем із 10 червня по 25 листопада, за логікою договір закінчиться саме 25 листопада, а наступного дня – 26 листопада – орендар мусить повернути річ власнику в стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або в стані, який було обумовлено в договорі. Невиконання даного обов'язку в установлений строк та його прострочення тягне наслідки, передбачені, зокрема, в ст. 785 ЦКУ. Наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Таким чином, приходимо до висновку, що користування майном після закінчення договору оренди є неправомірним, виникає охоронне правовідношення, до змісту якого входять вимоги про виконання обов'язку в натурі (повернення речі), сплату неустойки, відшкодування збитків тощо. За даними вимогами в разі їх здійснення в судовому порядку починається перебіг позовної давності.

Все, здавалося б, прозоро і зрозуміло: використання автомобіля 26 листопада, 1 грудня і 20 грудня є незаконним. Але на заваді стає припис статті 764 ЦКУ, за яким, хоча і непогоджене, але беззаперечне користування наймачем чужим майном протягом місяця від часу закінчення дії договору свідчить про переукладення договору, що впливає на новий період тієї ж тривалості. Відразу виникає ціла низка питань, які за іншої правової побудови коментованих взаємин не мали би права на існування. При цьому розумної відповіді на вказані питання немає. Тож і доводиться вищим судовим органам та іншим солідним правозастосовним та правокоментуючим установам займатися невдячною роботою – підлаштовувати конкретні взаємини учасників договору під відверто антиправову конструкцію. Так, Вищий господарський суд України підкреслює, що зі змісту статей 759, 763 і 764 ЦК України, частини другої статті 291 ГК України, частини другої статті 17 та частини другої статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» вбачається, що після закінчення строку договору оренди він може бути продовжений на такий самий строк, на який цей договір укладався, за умови, якщо проти цього не заперечує орендодавець [5, п. 2.6]. Дане тлумачення не виглядає розумним, бо, як відомо, подовжитися може лише те явище, що триває. Після закінчення договору зі спливом строку його дії, як то передбачено в ст. 26 ЗУ «Про оренду державного і комунального майна» та ст. 291 ГКУ, не може бути мови про продовження.

Крім того, після закінчення періоду дії договору оренди проблемними за такого підходу відразу стають правові статуси учасників відносин. Особливо це стосується орендаря. Скажімо, він за наведеним вище прикладом продовжує користуватися автомобілем протягом 25 днів після закінчення договору, а орендодавець стосовно цього жодних претензій не виказує. Орендар усвідомлює, що додаткове п'ятиденне користування річчю в такому ж режимі призведе до переукладення договору. Строк чинності нових договірних взаємин буде тим же, що й раніше. Його перебіг почнеться від першої дати після закінчення дії попереднього договору, хоча сторонам про це стане відомо пізніше – за місяць. Але такі сподівання не означають, що власник не може висловити свої заперечення в наступні 5 днів. Якщо він вчинить подібні дії до спливу місячного строку від

дати закінчення періоду дії договору оренди, це свідчитиме про неукладення нового договору на наступний період. Цілком логічно, що договірні відносини будуть вважатися припиненими від моменту закінчення строку, встановленого в первинному договорі. Відтак «виявиться», що орендар упродовж певного досить тривалого строку незаконно користувався чужим майном, не виконував обов'язку щодо повернення речі, тож мусить за таке правопорушення сплатити неустойку в розмірі подвійної орендної плати.

Ретельне дослідження питання показує, що вказаний нормативний підхід є відголоском ще римських цивілістичних традицій, коли за договором найму припускався так званий *tacito locatio* – мовчазний найм, тобто автоматичне подовження договору на невизначений строк, якщо відсутні заперечення сторін [6, с. 209]. Але за правилами римського приватного права відношення до матеріальних строків було дуже вільним. Період взаємин визначався не у зв'язку з попередньою домовленістю контрагентів, а виходячи з тривалості фактичного користування річчю. Так, прийняття наймодавець внесеної на наступний строк плати створювало обов'язок наймодавця притримуватися умов договору впродовж цього періоду [7, с. 582–583]. Натомість вважалося, що наймач сплачує лише за той час, протягом якого він використовував річ [8, с. 391]. У нинішніх умовах кардинально змінилася оцінка строку договору майнового найму – він є істотною умовою, яка впливає на зміст відносин із точки зору їхньої тривалості. Тож фактичні взаємини учасників мають значення радше як допоміжні чинники порівняно із домовленостями сторін, що були досягнуті під час укладення договору.

Мабуть, розуміння окремими представниками правозастосовних органів нелогічності та суперечливості коментованого нормативного правила та плутанина у виявленні наслідків користування чужим майном після закінчення договору майнового найму до спливу місячного строку призводить до різного його застосування. Так, у господарській судовій справі № 16/457 від 15.02.11 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Фаворит М» до Комунального підприємства «Київський метрополітен» про визнання договорів оренди продовженими суд дійшов висновку про правомірність автоматичної пролонгації спірних договорів, посилаючись на продовження позивачем користування орендованим майном, сплату ним орендної плати, а також прийняття такої оплати орендодавцем [9]. Під час розгляду іншої справи подібного змісту за позовом ТОВ «Запорізьке управління механізації-231» до відповідача ТОВ «Т.М.К.» господарський суд критично оцінив приписи ст. 764 ЦКУ. Сторони погодили особливий порядок подовження строку чинності правочину шляхом направлення орендарем заяви про це до закінчення строку договору (фактично – реалізацією переважного права на укладення нового договору). Позивач своєчасно надіслав відповідачу пропозицію пролонгації договору, яка залишалась без задоволення. Подальше місячне беззаперечне користування майном суд оцінив критично і не визнав договір подовженим. При цьому господарський суд наголосив, що положення норми ст. 764 ЦКУ не передбачають порядку автоматичного поновлення договору оренди, а лише визначають, що в цьому разі договір підлягає поновленню (а не є поновленим).

**Висновки.** Навряд чи такий правовий інструментарій, що прописаний у ст. 764 ЦКУ та відповідних нормах іншого законодавства та регулює орендні взаємини, відповідає засадам справедливості, розумності і є суспільно бажаним. Так, законо-



давство іноді вдається до юридичних конструкцій, коли тривалість певних суб'єктивних прав та обов'язків визначається так званім «заднім числом» (наприклад, це стосується часу існування позовного домагання в разі подальшого залишення без розгляду пред'явленого позову). Зазвичай такий підхід вважається недоцільним, якщо можна досягти темпоральної визначеності іншим шляхом. У розглядуваному наразі випадку замість того, щоб коментувати та якимось чином адаптувати абсолютно недієве правило ст. 764 ЦКУ та інших правових актів, чим грішить більшість дослідників [11, с. 190; 12, с. 103] та судова практика [13, п. 4.1], давно вже слід було змінити відповідну парадигму. Якщо вже законодавцеві так кортить передбачити механізм автоматичного продовження дії договору, то цілком логічно було б застосувати випробуване в інших ситуаціях правило: договір вважається продовженим на той же строк та на тих же умовах, якщо протягом місяця (даний період може бути й іншим) до закінчення строку його дії жодна зі сторін не заявила іншої про припинення відносин. У такому разі заявлення подібної вимоги (повідомлення) одним із контрагентів хоч у перший день подібного періоду, хоч в останній призводить до неподовження чинності договору оренди. І навпаки, відповідна заява сторони, зроблена до початку строку або після його закінчення, не впливають на дії договору – він буде переукладений.

#### Література:

1. Гражданское право Ч. 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1997. – 784 с.
2. Абесалашвили М.З. Существенные условия и срок договора аренды / М.З. Абесалашвили // Бизнес в законе. – 2011. – № 2. – С. 58–61.
3. Хашівська Н.В. Цивільно-правове регулювання строків у договорах про передання майна у тимчасове користування : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н.В. Хашівська. – К., 2011. – 20 с.
4. Степаненко Ю.М. Особливості пролонгації договору оренди нерухомості: теорія і практика / Ю.М. Степаненко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2012. – № 10. – С. 134–141.
5. Постанова Пленуму Вишого господарського суду України № 12 від 29.05.2013 р. «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>.
6. Макачук В.С. Римське приватне право / В.С. Макачук. – К.: Атіка, 2007. – 256 с.
7. Дождев Д.В. Римское частное право / Д.В. Дождев. – М.: НОРМА, 2000. – 784 с.
8. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права / Д.Д. Гримм. – М.: Зерцало, 2003 – 496 с.
9. Рішення господарського суду м. Києва № 16/457 від 15 лютого 2011 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14419306>.
10. Рішення господарського суду Запорізької області № 11/419/07 від 8 серпня 2007 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/892764>.
11. Вінник О.М. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду державного та комунального майна» [Текст] / О.М. Вінник. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 352 с.
12. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна / І.В. Борщевський. – Одеса, 2004. – 204 с.
13. Постанова Пленуму Вишого господарського суду України № 11 від 29.05.2013 р. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0011600-13>.

#### Гуйван П. Д. Отдельные вопросы продления действия договора имущественного найма на новый срок

**Аннотация.** В данной работе проведено исследование темпоральных факторов договора имущественного найма (аренды). Проанализированы последствия истечения срока действия соответствующего соглашения. Рассмотрены в их взаимосвязи два отдельных способа продления договорных отношений на новый срок – реализация преимущественного права арендатора на заключение нового договора и невозражение арендодателя против продолжения пользования арендатора имуществом. Определены временные критерии осуществления соответствующих полномочий при реализации указанных опций. На базе оценки реальной сущности конкретных материальных отношений дана критическая характеристика правилу статьи 764 Гражданского кодекса Украины. Внесены предложения по совершенствованию действующего законодательства.

**Ключевые слова:** срок договора имущественного найма, продление действия договора, преимущественное право.

#### Huyan P. Single issues extension of the property lease agreement for a new term

**Summary.** In this paper, a study of temporal factors of property lease (lease) agreement. Analyzed the effects of the expiry of the agreement. Considered in their relationship are two separate ways of extending the contractual relationship to a new term – the implementation of pre-emptive right of the tenant to sign a new contract and the landlord's objection to the continuation of the use of property of the tenant. Defined time criteria of the relevant authority in the implementation of these options. On the basis of assessment of the reality of the concrete material relations given the critical characteristics of the rule of Article 764 of the Civil Code of Ukraine. Proposals to improve existing legislation.

**Key words:** term property lease agreement, extension of the agreement, pre-emptive right.