



ПЛЕНУМ ВИЩОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

29.05.2013 № 12

Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна

Відповідно до пункту 6 частини другої статті 36 Закону України "Про судоустрій і статус суддів" пленум Вищого господарського суду України ПОСТАНОВЛЯЄ:

З метою забезпечення правильного і однакового застосування господарськими судами норм законодавства у розгляді справ у спорах, пов'язаних з орендою (наймом) майна, дати господарським судам такі роз'яснення.

1. Загальні положення

1.1. Зі змісту приписів статті 1, частини другої статті 9, частини другої статті 759, частини третьої статті 760 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) та частини другої статті 4, частини шостої статті 283 Господарського кодексу України (далі - ГК України) випливає, що ЦК України встановлені загальні положення про найм (оренду), а особливості регулювання майнових правовідносин, які виникають між суб'єктами господарювання і пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди, передбачені ГК України. Отже, якщо останній не містить таких особливостей, то застосовуються відповідні положення ЦК України.

З урахуванням частини другої статті 287 ГК України передача в оренду цілісних майнових комплексів, які належать до державного сектора економіки або є комунальною власністю, регулюється Законом України "Про оренду державного та комунального майна". При цьому оренда майна інших форм власності також може регулюватися положеннями названого Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди.

1.2. У вирішенні спорів, що виникають з правовідносин оренди (найму), господарським судам слід брати до уваги також положення зокрема;

- Законів України: "Про приватизацію державного майна", "Про особливості правового режиму майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академій наук", "Про господарську діяльність у Збройних Силах

України", "Про наукові парки", "Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності", "Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності", "Про деякі питання заборгованості підприємств оборонно-промислового комплексу - учасників Державного концерну "Укроборонпром" та забезпечення їх стабільного розвитку", "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про управління об'єктами державної власності", "Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні", про Державний бюджет України на відповідний рік;

- Декретів Кабінету Міністрів України: "Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається" від 31.12.92 № 26-92, "Про впорядкування використання адміністративних будинків і нежитлових приміщень, що перебувають у державній власності" від 11.01.93 № 5-93;

- постанов Кабінету Міністрів України: "Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди" від 10.08.95 № 629 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 02.01.2003 № 3), "Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу" від 04.10.95 № 786, "Деякі питання оплати оренди державного майна" від 25.03.2009 № 316, "Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди державного майна" від 31.08.2011 № 906;

- рішень Конституційного Суду України: у справі за конституційним зверненням товариства з обмеженою відповідальністю "Торговий Дім "Кампус Коттон клуб" щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів) від 09.07.2002 № 15-рп/2002; у справі за конституційним зверненням приватного підприємства "Автосервіс" щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, частини другої статті 777 Цивільного кодексу України (справа про переважне право наймача на придбання військового майна)" від 10.12.2009 № 31-рп/2009; у справі за конституційним зверненням приватного підприємства "Науково-виробнича фірма "VD MAIS" щодо офіційного тлумачення положень статті 786 Цивільного кодексу України" від 03.07.2012 № 14-рп/2012.

Нормативно-правові акти органів місцевого самоврядування щодо орендних відносин, у тому числі правила оренди комунального майна та методики визначення ставок орендної плати, які затверджуються рішеннями відповідних рад, господарські суди мають застосовувати з урахуванням вимог статті 23 ГК України та статті 4 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПК).

1.3. У вирішенні питань стосовно визначення підвідомчості і підсудності справ зі спорів, пов'язаних із застосуванням законодавства про оренду, господарським судам слід враховувати викладене в постанові пленуму Вищого

господарського суду України від 24.10.2011 № 10 "Про деякі питання підвідомчості і підсудності справ господарським судам".

Водночас необхідно виходити з того, що територіальна підсудність господарському суду справ у спорах, що виникають при укладанні, зміні та розірванні договорів оренди (найму) і у спорах про визнання цих договорів недійсними, а також справи у спорах, що виникають при виконанні цих договорів визначається за правилами статті 15 ГПК; що ж до справ у спорах про право власності на орендоване майно або про витребування цього майна з чужого незаконного володіння чи про усунення перешкод у користуванні майном, відповідачами в яких виступають інші, крім сторін за договором, особи, то вони розглядаються за місцезнаходженням майна (частина третя статті 16 ГПК).

2. Укладення договорів оренди (найму) та визнання їх дійсними або недійсними

2.1. Об'єктами оренди державного та комунального майна може бути лише майно, зазначене у частині першій статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна". Укладення договорів оренди майна, яке відповідно до пункту 2 статті 4 названого Закону та інших законодавчих актів України не може бути об'єктом оренди є підставою для визнання таких договорів недійсними на підставі статті 215 ЦК України.

Що ж до об'єкта (предмета) договорів оренди (найму) майна, належного до інших форм власності, то ним може бути майно, зазначене у статтях 760 ЦК України та 283 ГК України.

2.2. Органи, яким надано право бути орендодавцями державного та комунального майна, визначено статтею 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке є державною власністю, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), крім майна, яке належить до майнового комплексу Національної академії наук України, орендодавцями можуть бути Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва.

Підприємства державної форми власності мають право бути орендодавцями, як правило, тільки щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна площею до 200 кв. м, а для того, щоб підприємство мало право передати в оренду структурний підрозділ (філію, цех, дільницю) або нерухоме майно (будівлю, споруду, приміщення) площею понад 200 кв. м, воно (підприємство) повинно одержати дозвіл Фонду державного майна України, його регіонального відділення, представництва. Якщо майно перебуває у власності Автономної Республіки Крим або у комунальній власності, то такий дозвіл може бути наданий органом, зазначеним в абзаці третьому статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

2.3. З урахуванням приписів частини п'ятої статті 16, підпункту 1 пункту "а" статті 29 і частини п'ятої статті 60 Закону "Про місцеве самоврядування в Україні", а також абзацу третього статті 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" господарські суди, вирішуючи питання щодо права орендодавця самостійно, без відповідного рішення ради, передавати в оренду майно, належне до комунальної власності, мають виходити з кола його повноважень, передбачених положеннями про таких орендодавців, затвердженими у встановленому порядку радою. При цьому слід також враховувати, що орендодавець здійснює свої повноваження тільки за наявності рішення ради і не наділений повноваженнями самостійно приймати рішення про передачу об'єктів комунальної власності в оренду, якщо інше не передбачено положенням про нього.

2.4. Вирішуючи спори, пов'язані з укладенням договору оренди державного майна, господарські суди повинні з'ясувати, чи додержано визначений статтею 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" порядок укладення відповідного договору, в тому числі щодо погодження з органом, уповноваженим управляти майном, та органом Антимонопольного комітету України питання про передачу майна в оренду.

2.5. До договорів найму (оренди) застосовуються положення частини третьої статті 179 та частини першої статті 187 ГК України, за змістом яких спори, що виникають при укладанні господарських договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону, та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом. Інші переддоговірні спори можуть бути предметом розгляду суду в разі, якщо це передбачено угодою сторін або якщо сторони зобов'язані укласти певний господарський договір на підставі укладеного між ними попереднього договору.

2.6. Відповідно до статті 638 ЦК України договір вважається укладеним, коли між сторонами досягнуто згоди з усіх істотних умов. Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), ЦК України і ГК України не містять. Однак за змістом статей 759 - 762 ЦК України слід дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування.

Що ж до договорів оренди державного та комунального майна, то стаття 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" визначає умови, які є істотними для даних договорів, причому відповідно до статті 12 цього Закону договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. Водночас не виключається можливість передачі розбіжностей, що виникають при укладанні договору оренди, на вирішення господарського суду. У такому випадку договір оренди вважається укладеним з моменту набрання законної сили відповідним рішенням господарського суду і на умовах, зазначених у цьому рішенні.

Отже, лише за наявності у договорі істотних умов, якщо їх не врегульовано чинним законодавством, договір оренди майна можна вважати укладеним. При цьому умова договору щодо вартості об'єкта оренди державного або комунального

майна повинна відповідати Методиці оцінки об'єктів оренди, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (з подальшими змінами та доповненнями).

Крім того, слід мати на увазі, що відповідно до статті 638 ЦК України істотними умовами договору оренди можуть бути також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї з сторін повинно бути досягнуто згоди. Згідно з частиною другою статті 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" за згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови, наприклад, щодо використання орендарем об'єкта оренди за цільовим призначенням.

Незалежно від форми власності об'єкта оренди господарські суди мають виходити з того, що визначення договору як неукладеного може мати місце на стадії укладення договору в разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх його істотних умов, а не за наслідками виконання договору сторонами.

2.7. У задоволенні позовних вимог про визнання договору оренди укладеним слід відмовляти, якщо не подано доказів наявності спору стосовно такого укладення, оскільки зазначені вимоги зводяться за своїм змістом до встановлення юридичного факту, а відповідний спосіб захисту порушеного права не передбачений частиною другою статті 20 ГК України, крім випадків, коли інше встановлено законом або договором.

Разом з тим, зацікавлена особа не позбавлена права звернутися до господарського суду з позовом про спонукання укласти договір оренди за наявності умов, передбачених частиною першою статті 187 ГК України.

2.8. У вирішенні спорів щодо визнання дійсним або недійсним договору оренди необхідно враховувати вимоги статей 220, 640, 759, 760, 794 ЦК України, статей 7 - 10, 12 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (у редакціях, чинних на момент виникнення спірних правовідносин).

Слід мати на увазі, що з 01.01.2013 набрали чинності зміни до ЦК України, внесені Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" та інших законодавчих актів". Цим Законом, зокрема, у новій редакції викладено частину третю статті 640 і статтю 794 ЦК України, за змістом яких відповідно договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини).

2.9. Якщо із закінченням строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) його дію було продовжено і наведене призвело до збільшення загального строку користування орендованим майном, який складає понад три роки, це не може бути підставою для визнання такого договору

нікчемним у зв'язку з відсутністю його нотаріального посвідчення та державної реєстрації, якщо на момент укладення такого договору він відповідно до частини другої статті 215 ЦК України відповідав вимогам частини другої статті 793 та статті 794 ЦК України.

У разі якщо внаслідок внесення змін до договору така його істотна умова як строк його дії сторонами визначено більше, ніж три роки (а саме, якщо додатковою угодою відповідним чином змінюється пункт договору, який передбачав менш ніж трирічний строк), то, за загальним правилом, передбаченим статтею 654 ЦК України, відповідна додаткова угода чи договір у редакції такої угоди підлягають нотаріальному посвідченню, якщо інше не встановлено договором. Таким чином, у випадку неодноразової пролонгації договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на підставі статті 764 ЦК України чи частини другої статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (строк дії якого менший трьох років) немає підстав для його нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

2.10. Частиною другою статті 220 ЦК України передбачено, що якщо сторони домовилися стосовно усіх істотних умов договору і це підтверджується письмовими доказами та відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

Відповідні приписи частини другої статті 220 ЦК України не застосовуються до правочинів, які підлягали і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до статей 210 та 640 ЦК України (у редакції, чинній до 01.01.2013) пов'язувався з державною реєстрацією; відповідні правочини не є укладеними і не створюють прав та обов'язків для сторін.

2.11. Законом встановлено вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договору найму транспортного засобу за участю фізичної особи (частина друга статті 799 ЦК України). При цьому, однак, слід мати на увазі, що такого посвідчення не потребує договір, укладений за участю громадянина, який набув статусу суб'єкта підприємницької діяльності.

2.12. З урахуванням змісту статті 236 ЦК України і частини третьої статті 207 ГК України зобов'язання за визнаним недійсним договором оренди припиняються на майбутнє.

Таким чином, визнаючи договір оренди недійсним, господарський суд повинен серед іншого встановити обставини, пов'язані з виконанням договору, та визначити момент, з якого вважаються припиненими зобов'язання за цим договором.

3. Внесення змін до договорів оренди (найму) та їх розірвання (припинення)

3.1. З урахуванням частини другої статті 124 Конституції України та Рішення Конституційного Суду України від 09.07.2002 № 15-рп/2002 у справі № 1-2/2002 приписи статті 188 ГК України та статті 11 ГПК України не позбавляють сторону договору права на звернення до суду з вимогою про зміну або розірвання договору оренди без дотримання порядку досудового врегулювання спору.

3.2. Спори про внесення змін до договору оренди (найму) у зв'язку із запровадженням нових тарифів, ставок орендної плати (в т. ч. внесенням змін до відповідних методик) мають вирішуватися з урахуванням вимог приписів статті 632 ЦК України та частини другої статті 21 Закону "Про оренду державного та комунального майна", згідно з якими розмір орендної плати в договорі встановлюється за домовленістю сторін і може бути змінено за погодженням сторін або у випадках та на умовах, встановлених законом.

Наприклад, статтею 118 Закону України "Про Державний бюджет України на 2007 рік" було встановлено, що у 2007 році передача в оренду державного та комунального майна мала здійснюватися виключно на конкурсних засадах. Оскільки плата за оренду державного та комунального майна визначається відповідно до її ринкової вартості у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідні договори, укладені до 1 січня 2007 року (крім договорів на оренду державного та комунального майна, укладених бюджетними установами, Пенсійним фондом України та його органами, а також щодо цілісних майнових комплексів), у шестимісячний строк підлягали обов'язковому перегляду. Отже, в даному випадку перегляд орендної плати можливий за умови подання до господарського суду доказів укладення договору оренди саме до 1 січня 2007 року.

В інших випадках судам у вирішенні відповідних спорів необхідно з'ясувати, чи погоджувалися сторонами при укладенні договору оренди умови щодо перегляду орендної плати, в тому числі з підстави внесення змін до методики розрахунку орендної плати. Відповідний перегляд орендної плати є обґрунтованим, якщо господарський суд встановить факт погодження сторонами при укладенні договору оренди такої підстави перегляду орендної плати, як внесення змін до методики розрахунку орендної плати.

4. Продовження користування майном після закінчення строку дії договору оренди (найму)

4.1. 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.

Відтак якщо на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення цього строку мали місце заперечення орендодавця щодо поновлення договору на новий строк, то такий договір припиняється.

Оскільки зазначеними нормами визначено умови, за яких договір оренди вважається пролонгованим на строк, який був раніше встановлений, і на тих самих умовах, що були передбачені договором, то для продовження дії договору не вимагається обов'язкового укладення нового договору або внесення змін до нього.

4.2. Господарським судам слід відмовляти в позові про визнання договору оренди продовженим (продовгованим), оскільки така позовна вимога (без подання доказів наявності спору стосовно такого продовження), є, по суті, вимогою про встановлення юридичного факту, а це не відповідає передбаченим законом (стаття 20 ГК України, стаття 15, частина друга статті 16 ЦК України) способам захисту порушеного права.

Господарський суд відмовляє в позові і в тому разі, коли з'ясує, що договір оренди є поновленим (продовженим) на строк, який був раніше встановлений договором. При цьому у відповідних випадках господарський суд не повинен відмовляти у прийнятті позовної заяви або припиняти провадження у справі з тієї підстави, що відповідні вимоги не підлягають розгляду господарськими судами.

4.3. Статтею 285 ГК України, статтею 777 ЦК України, частиною третьою статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" наявність у орендаря передбаченого переважного права, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий строк, якому відповідає обов'язок орендодавця щодо укладення такого договору, є підставою для обов'язкового укладення відповідного договору оренди згідно із законом за наявності обставин, зазначених у відповідних законодавчих приписах.

Отже, вирішуючи такі спори, господарські суди мають з'ясовувати наявність у орендаря переважного права на укладення договору оренди на новий строк з урахуванням наявності чи відсутності обставин, з якими закон пов'язує виникнення такого права, а також вчинення кожним з учасників спірних правовідносин певних дій на виконання вимог закону. При цьому судам слід також з'ясовувати, чи належним чином орендар виконував зобов'язання за договором.

Судом також мають досліджуватися обставини, пов'язані з наміром власника використовувати для власних потреб майно, стосовно якого виник спір, в тому числі наявність доказів, які однозначно свідчать про відповідний намір.

4.4. Пунктом 5 Прикінцевих положень Закону України "Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні" передбачено, що термін договорів оренди державного та комунального майна для суб'єктів малого підприємництва, укладених до набрання чинності цим Законом, слід вважати продовженим до п'яти років з дня укладення, якщо орендар не пропонує менший термін.

Обов'язковість виконання зазначеного законодавчого припису не ставиться у залежність від намірів орендодавця використовувати майно для власних потреб або від будь-яких інших обставин, за винятком пропонування орендарем меншого, ніж

п'ять років, строку продовження договорів оренди державного та комунального майна.

Оскільки зазначена норма надає орендарю право продовжувати орендні відносини на строк до п'яти років, то визначення конкретного строку, на який продовжується строк договору, повинно бути здійснено шляхом внесення змін до договору. У зв'язку з цим орендар має право звернутися з відповідним позовом до суду на підставі пункту 5 Прикінцевих положень Закону України "Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні" в будь-який час до припинення дії договору оренди.

У разі ж звернення з відповідним позовом орендодавця слід з'ясувати наявність згоди орендаря на продовження строку дії договору і за наявності його заперечень відмовляти в позові.

5. Виконання договорів оренди (найму) та відповідальність за їх невиконання

5.1. Вирішуючи питання щодо дострокового розірвання договору оренди у зв'язку з несплатою орендарем (наймачем) платежів, господарським судам слід враховувати таке.

Законом (частина третя статті 291 ГК України, частина друга статті 651, стаття 783 ЦК України) передбачено можливість розірвання договору найму (оренди) за рішенням суду на вимогу однієї з сторін, а статтею 782 ЦК України - право наймодавця на односторонню відмову від такого договору у разі невнесення наймачем плати за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

Відповідне право наймодавця на відмову від договору найму не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою щодо розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо має місце істотне порушення умов договору.

З урахуванням положень статей 653, 795 ЦК України та умов договору, якщо останніми передбачено, що після закінчення або дострокового розірвання договору оренди нарахування орендної плати за фактичне користування майном припиняється з моменту підписання акта приймання-передачі приміщень орендодавцеві, нарахування орендної плати за відповідний період є правомірним.

Позовні вимоги, пов'язані з прийняттям майна з оренди (за наслідками припинення відповідного договору оренди), узгоджуються з приписом пункту 5 частини другої статті 16 ЦК України, яким передбачений такий спосіб захисту цивільних прав та інтересів, як примусове виконання обов'язку в натурі.

Отже, орендар на підтвердження виконання зобов'язання за договором оренди (найму) вправі в судовому порядку вимагати прийняття від нього орендодавцем майна, яке було предметом договору, та документального оформлення такого прийняття згідно з частиною першою статті 545, частиною другою статті 795 ЦК України.

Відмова наймодавця від договору найму, можливість якої передбачена частиною першою статті 782 ЦК України, є правом, а не обов'язком наймодавця, яке може бути реалізоване в позасудовому порядку. Наявність зазначеного права не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою про розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) належних платежів.

У вирішенні відповідних спорів господарським судам слід встановлювати, протягом яких конкретно місяців і якого року орендар не вносив орендну плату, в якому розмірі, в тому числі протягом яких місяців орендар взагалі не вносив орендну плату або вносив частково. При цьому погашення орендарем заборгованості до або після подання позову орендодавцем не має правового значення для вирішення такого спору, оскільки законодавець пов'язує виникнення права орендодавця відмовитися від договору оренди саме з фактом не внесення орендної плати протягом трьох місяців підряд.

5.2. Господарським судам слід мати на увазі, що з огляду на положення частини шостої статті 231, частини другої статті 343 ГК України та статей 1 і 3 Закону України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань" яким би способом не визначався в договорі оренди (найму) розмір пені за прострочення платежу за відповідним зобов'язанням, стягнуто може бути лише пеню, сума якої не перевищує ту, що обчислена з урахуванням подвійної облікової ставки Національного банку України.

5.3. Зміна економічної ситуації та коливання курсу іноземної валюти стосовно національної валюти України є комерційним ризиком сторін договору, а тому ці обставини не можуть вважатися підставами для зміни або розірвання договору оренди (найму) або для невиконання зобов'язань за ним.

Саме лише зростання курсу гривні до іноземних валют також не є підставою для зміни або розірвання договору оренди (найму), оскільки у сторін договору є можливість передбачити в момент його укладення можливі коливання курсу гривні до іноземних валют, виходячи з динаміки зміни курсів валют з моменту введення в обіг національної валюти України (гривні) та її девальвації.

З урахуванням положень частини другої статті 652 ЦК України можливість розірвання договору оренди (найму) пов'язується не з наявністю істотної зміни обставин, а з наявністю чотирьох умов, визначених частиною другою статті цієї статті ЦК України при істотній зміні обставин.

5.4. Застосовуючи приписи статті 785 ЦК України у розгляді справ зі спорів про стягнення неустойки за прострочення виконання зобов'язань з повернення об'єкта оренди, господарським судам слід звертати увагу на те, що неустойка, стягнення якої передбачено частиною другою статті 785 ЦК України, є самостійною майновою відповідальністю у сфері орендних правовідносин і визначається як подвійна плата за користування річчю за час прострочення,

Ця неустойка не може бути ототожнена з неустойкою (штрафом, пенею), передбаченою пунктом 1 частини другої статті 258 ЦК України, оскільки, на відміну від приписів статті 549 ЦК України, її обчислення не здійснюється у відсотках від суми невиконання або неналежного виконання зобов'язання (штраф), а також у відсотках від суми несвоєчасно виконаного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання (пеня). Таким чином, застосування до відповідних позовів спеціальної позовної давності, передбаченої пунктом 1 частини другої статті 258 ЦК України, є неправильним.

Крім того, слід враховувати, що передбачені статтею 785 ЦК України наслідки пов'язані з моментом припинення договору оренди (найму). Підстави припинення даного виду договорів визначені в частині другій статті 291 ГК України, згідно з якою договір оренди припиняється, зокрема, у разі закінчення строку, на який його було укладено.

Водночас, у розгляді справ зі спорів, що виникають з договорів оренди будівель або інших капітальних споруд, господарські суди мають враховувати умови договору та спеціальні норми статті 795 ЦК України, в силу яких договір найму припиняється з моменту оформлення відповідних документів (актів), що підтверджують повернення наймачем предмета договору найму.

5.5. Вирішуючи спори, пов'язані з використанням орендарем прав, визначених частиною третьою статті 773 і статтею 778 ЦК України та частиною третьою статті 23 Закону "Про оренду державного та комунального майна", господарський суд повинен мати на увазі, що згода орендодавця на вчинення відповідних дій щодо орендованого майна має бути викладена у певній документальній формі, якщо така можливість не передбачена у самому договорі оренди (найму).

5.6. Згідно з частиною першою статті 786 ЦК України до вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік.

Частиною другою цієї статті встановлено момент початку перебігу строку позовної давності за вимогами наймодавця та наймача, а саме: перебіг позовної давності стосовно вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача - з моменту припинення договору найму.

За змістом приписів статті 786 ЦК України правило щодо початку перебігу строку позовної давності застосовується лише до відповідних вимог наймодавця і наймача, передбачених частиною першою цієї статті (див. резолютивну частину Рішення Конституційного Суду України від 03.07.2012 № 14-рп/2012 у справі № 1-20/2012).

5.7. Застосовуючи у вирішенні спорів, пов'язаних з невиконанням або неналежним виконанням договорів оренди (найму) положення статті 549 ЦК України, господарським судам слід виходити з того, що:

- одночасне стягнення з учасника господарських відносин, який порушив господарське зобов'язання за договором, штрафу та пені не суперечить статті 61 Конституції України, оскільки згідно із зазначеною статтею ЦК України пеня та штраф є формами неустойки, а відповідно до статті 230 ГК України - видами штрафних санкцій, тобто вони не є окремими та самостійними видами юридичної відповідальності, і у межах одного виду відповідальності може застосовуватися різний набір санкцій;

- можливість одночасного стягнення пені та штрафу за порушення господарських зобов'язань передбачено абзацом другим частини другої статті 231 ГК України;

- для учасників господарських відносин законодавством не встановлено обмежень передбачати в договорі одночасне стягнення пені та штрафу, що узгоджується із принципом свободи укладення договору, встановленим статтею 627 ЦК України, за змістом якої сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

* * *

6. Визнати таким, що втратило чинність, роз'яснення президії Вищого арбітражного суду України від 25.05.2000 № 02-5/237 "Про деякі питання практики застосування Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (з подальшими змінами та доповненнями).

Голова Вищого
господарського суду України В. Татьков

Секретар пленуму Вищого
господарського суду України Г. Кравчук