

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРИВАТНОГО ПРАВА
І ПІДПРИЄМНИЦТВА ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**

**ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ
УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА**

**Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису**

ПОЛЬНИЙ ДЕНИС АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 347.453(477)(043)

ДИСЕРТАЦІЯ

**ЗАХИСТ СУБ'ЄКТИВНИХ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ
СТОРИН ДОГОВОРУ НАЙМУ**

**12.00.03 — цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право**

**Подається на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук**

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____ /Д. А. Польний /

**Науковий керівник:
КАЛАУР Іван Романович,
доктор юридичних наук, професор,
Заслужений юрист України**

Хмельницький – 2021

АНОТАЦІЯ

Польний Д. А. Способи захисту прав сторін за договором найму. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова. – Хмельницький, 2021.

Дисертаційна робота присвячена дослідженню актуальних теоретичних і практичних проблем захисту суб'єктивних прав сторін договору найму. У роботі досліджено сутність захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму. Проаналізовано правову природу договору найму та його специфічні риси. Досліджено межі застосування та ефективність способів та форм захисту прав наймача і наймодавця.

Визначено специфіку заходів оперативного впливу, що пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення в договорах найму та особливості односторонньої відмови від договору найму як способу захисту прав наймача і наймодавця. Розкрито особливості заходів оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента.

Виявлено специфіку цивільно-правових засобів захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру юрисдикційної форми. Досліджено міри цивільно-правової відповідальності, які застосовуються для захисту прав сторін договору найму.

Розроблено науково-обґрунтовані рекомендації щодо вдосконалення цивільного законодавства в частині регламентації інституту захисту прав сторін договору найму.

Ефективність способів захисту прав наймача чи наймодавця у договорі найму визначається додержанням певних критеріїв, а саме: 1) правомірність,

предметність та характер порушення; 2) оптимальність форми захисту; 3) відповідність обраного способу захисту поставленій меті захисту; 4) реальність виконання конкретного способу захисту. Способи захисту прав сторін договору найму, що не передбачені законом чи договором найму, обумовлюються їх відповідністю принципам цивільного права, змісту порушеного права у відносинах найму та критеріям правомірності.

Форми та способи захисту прав сторін договору загалом та найму зокрема, перебувають у взаємозалежності, що проявляється у наступному: обрання мір оперативного впливу обумовлює неюрисдикційну форму захисту, використання ж заходів цивільно-правової відповідальності та заходів регулятивного характеру визначає юрисдикційну форму захисту.

Заходи оперативного впливу - це міри самозахисту (реалізуються у неюрисдикційній формі) організаційного характеру, що встановлюються законом або договором як наслідок порушення чи загрози порушення суб'єктивного права сторони договору. Заходи оперативного впливу відмежовуються від цивільно-правової відповідальності за такими критеріями як: 1) форми впливу на правопорушника - організаційний характер впливу для першої категорії та майновий для другої; 2) функції - запобіжна та забезпечувальна для перших та компенсаційна для другої.

Наукова новизна одержаних результатів дисертаційного дослідження полягає, насамперед, в тому, що вперше: 1) запропоновано інтегральний підхід до визначення захисту цивільних прав як акту протидії порушенню суб'єктивного права, який опосередковується діями уповноваженої особи або діяльністю органів, уповноважених здійснювати правовий захист, що скеровані на забезпечення недоторканості суб'єктивного цивільного права, припинення правопорушення та відновлення правового положення шляхом застосування ефективних заходів правоохоронного характеру; 2) під способами захисту суб'єктивних цивільних прав запропоновано розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні

для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування; 3) виявлено особливості застосування до відносин найму такого заходу оперативного впливу як виконання стороною договору обов'язку контрагента за його рахунок, а саме: 1) визначення наймачем збитків при усуненні ним недоліків без залучення наймодавця слід розглядати як зловживання суб'єктивним цивільним правом; 2) усуненню підлягають ті недоліки предмета найму, що виникли із вини наймодавця з метою уникнення відсутності причинно-наслідкового зв'язку між витратами, які поніс наймач та порушенням обов'язку наймодавцем; 3) пріоритетність перед розірванням договору як способом захисту застосування заходу оперативного впливу, який виражається у страхуванні наймачем об'єкта найму за рахунок наймодавця у разі невиконання останнім цього обв'язку; 4) запропоновано необґрунтовану відмову наймодавця у поновленні договору найму на новий строк кваліфікувати як порушення переважних прав наймача.

У дисертації удосконалено: 5) перелік ознак заходів оперативного впливу: застосовуються у випадку порушення чи загрози порушення прав сторони договору; одностороннє застосування; неюрисдикційний порядок реалізації; організаційний характер впливу; встановлюються законом або договором найму; 6) доктринальну позицію про можливість одночасного застосування до порушника умов договору декількох мір цивільно-правової відповідальності (наприклад, відшкодування збитків та сплата неустойки) та поєднання їх з іншими способами захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору (наприклад, відшкодування збитків та розірвання договору найму), що вказує на специфіку застосування способів захисту у приватному праві та не розцінюється як застосування різних видів юридичної відповідальності за одне й те правопорушення; 7) умови застосування визнання договору найму дійсним у разі недодержання законодавчої вимоги про його нотаріальне посвідчення (наприклад, у випадку найму транспортного засобу): а) між сторонами досягнута згода

щодо істотних умов цього договору; б) є договір у письмовій формі, підписаний сторонами; в) сторонами вчинені дії щодо його виконання; 8) алгоритм реалізації права притримання у договорі найму та обґрунтування потреби законодавчого закріплення вимоги щодо строків та форми повідомлення про це боржника.

У дисертації набуло подальшого розвитку : 9) концепція про існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору найму речі: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносини між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю; 10) положення щодо відшкодування моральної шкоди за порушення умов договору найму на підставі загальних положень цивільного законодавства про відшкодування моральної шкоди незалежно від того чи закріплене право на таке відшкодування у положеннях ЦК України про найм або обумовлене договором, яким опосередковуються відносини найму; 11) положення про те, що підставою припинення переважних прав наймача є неналежне виконання ним умов договору, зокрема, погіршення переданої у найм речі з його вини, наявності заборгованості з орендної плати тощо; 12) положення про те, що категорія «поліпшення речі, яка передана в найм» має місце і щодо тварини та проявляється у формуванні в тварини певних нових навичок за умови надання згоди наймодавцем на відповідні дії наймача із відшкодуванням вартості таких поліпшень; 13) положення про те, що зміна найменування сторін договору найму не є підставою для зміни самого договору; 14) концепція, за якою єдиною підставою застосування цивільноправової відповідальності виступає порушення суб'єктивного цивільного права особи з вказівкою на потребу її подальшого нормативного закріплення; 15) положення про те, що комплексний характер відносин найму обумовлює: а) пріоритетність у застосуванні до відносин найму земельної ділянки земельного законодавства та субсидіарне застосовування положення ЦК України в частині найму; б) можливість застосовування до

відносин найму правових наслідків невиконання грошових зобов'язань; доцільність застосування норм споживчого законодавства до договору прокату як різновиду найму через наявність у ньому ознак публічного договору.

Ключові слова: договір найму, наймодавець, наймач, спосіб захисту, форма захисту, міри оперативного впливу, відмова від договору найму, виконання зобов'язання за рахунок контрагента, відповідальність сторін договору найму.

SUMMARY

Polnyi D. A. Protection of subjective civil rights of the parties to the lease contract. – The manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Law Sciences. Specialty 12.00.03 «Civil Law and Civil Procedure; Family Law; International Private Law». – Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law. – Khmelnytskyi, 2021.

The work is devoted to a comprehensive study of modern theoretical and practical problems of protecting the subjective rights of the tenant and lessor in case of their violation by the counterparty. General theoretical approaches to understanding the essence of the concept of protection of the right, the right to protection, ways of protecting rights are considered and the author's approach to understanding these concepts is formulated.

The author described the legal relations arising from the lease agreement in order to form a system of ways to protect the rights of the parties to this contract. In the process of studying the boundaries of the application and effectiveness of methods and forms of protection of the rights of the tenant and lessor, it was concluded that in the case of the parties to the contract applying orders of protection methods that are not provided for by law or contract, the possibility of their use is determined by the principle of access to justice, the need to choose an effective

method of protection. In these circumstances, the court determines the method of protection in such a way that it does not contradict the law and the content of the violated right.

The author paid special attention to the peculiarities of the use of operational measures to protect subjective civil parties to the lease agreement. It was noted that it was advisable to regularize the right of retention in general provisions on leases and the algorithm for its implementation by notifying the debtor about it, indicating the timing and methods of notification. It is determined that the refusal of the contract in some cases is due to a violation of the rights of the parties to the lease agreement, and otherwise it is motivated by a loss of interest in the contract, which is concluded for an indefinite period.

The author considered the peculiarities of the use of such an operational influence in rental relations as the tenant fulfilling the lessor's duty at his expense.

The author investigated existing theories regarding the understanding of civil liability and took an approach to the retrospective nature of civil liability. In his work, the author found that the modern institution of civil liability should include the voluntary taking of measures of civil liability by a person who violated subjective law. At the heart of the second theory is the violation of subjective civil law. The author concluded that it was promising to further develop the theory of violation of subjective civil rights as a basis for civil liability.

The author proved the position that when the lease agreement provides for the possibility of transferring things to the lodge with the consent of the landlord, but the tenant, having not received such consent, concluded a lease agreement before the moment of transferring things to him for use, the landlord has the right to suspend the performance of the obligation to transfer things to the tenant until he terminates the lease agreement.

The author justified the appropriateness of legislating the right of the tenant to suspend the payment of rental payments in case the lessor failed to fulfil the obligation to overhaul the premises leased.

The effectiveness of methods of protection of the rights of the lessee or lessor in the lease agreement is determined by compliance with certain criteria, namely: 1) legality, objectivity and nature of the violation; 2) the optimal form of protection; 3) compliance of the chosen method of protection with the purpose of protection; 4) the reality of the implementation of a particular method of protection. Methods of protection of the rights of the parties to the employment contract, which are not provided by law or the employment contract, are determined by their compliance with the principles of civil law, the content of the violated right in the employment relationship and the criteria of legality.

Forms and methods of protection of the rights of the parties in general and employment in particular are interdependent, which is manifested in the following: the choice of measures of operational influence determines the non-jurisdictional form of protection, the use of civil liability and regulatory measures determines the jurisdictional form of protection.

Measures of operational influence are measures of self-defences (implemented in a non-jurisdictional form) of organizational nature, established by law or contract as a result of violation or threat of violation of the subjective right of the party to the contract. Measures of operational influence are distinguished from civil liability by such criteria as: 1) forms of influence on the offender – the organizational nature of the influence for the first category and property for the second; 2) functions – safety and security for the first and compensatory for the second.

The scientific novelty of the results of the dissertation research is that for the first time: 1) the author proposed an integrated approach to defining the protection of civil rights as an act of counteracting the violation of subjective law, mediated by the actions of the authorized person or the authorities authorized to ensuring the inviolability of subjective civil law, termination of the offense and restoration of legal status through the application of effective law enforcement measures; 2) under the methods of protection of subjective civil rights the author understands the measures established by contract, law or court (in cases specified

by law) that mediate the content of the claim for protection, which are necessary and sufficient to stop the violation and restore it or obtain appropriate compensation; 3) in the study the author found the peculiarities of the application to the employment relationship of such a measure of operational influence as the performance of the contract by the contractor at his expense, namely: 1) determination of losses by the lessee right; 2) the deficiencies of the subject of the lease, which arose through the fault of the lessor in order to avoid the absence of a causal link between the costs incurred by the lessee and the breach of duty by the lessor; 3) priority before the termination of the contract as a way to protect the application of the measure of operational influence, which is expressed in the insurance of the lessee of the leased object at the expense of the lessor in case of non-fulfilment of this obligation; 4) the author proposed an unreasonable refusal of the landlord to renew the lease for a new term to qualify as a violation of the pre-emptive rights of the lessee.

In the dissertation the following is improved: 5) the list of signs of measures of operative influence: are applied in case of infringement or threat of infringement of the rights of the party of the contract; unilateral application; non-jurisdictional implementation procedure; organizational nature of influence; are established by law or employment contract; 6) doctrinal position on the possibility of simultaneous application to the violator of the contract of several measures of civil liability (damages and penalties) and their combination with other ways to protect the subjective civil rights of the parties (damages and termination of the lease)), which indicates the specifics of the application of methods of protection in private law and is not regarded as the application of different types of legal liability for the same offense; 7) conditions of application of recognition of the lease agreement as valid in case of non-compliance with the legal requirement on its notarization (for example, in the case of vehicle rental): a) agreement has been reached between the parties on the essential terms of this agreement; b) there is a written agreement signed by the parties; c) the parties have taken actions to implement it; 8) the algorithm for exercising the right of retention in the lease

agreement and substantiation of the need to legislate the requirements regarding the terms and form of notification of the debtor.

The dissertation further developed: 9) the concept of the existence of two types of legal relations that arise as a result of the lease: the binding relationship between the landlord and the tenant and the property relationship between the tenant and all other participants in civil relations regarding possession and use of the thing; 10) provisions on compensation for non-pecuniary damage for breach of the lease agreement on the basis of general provisions of civil law on compensation for non-pecuniary damage, regardless of whether the right to such compensation is enshrined in the provisions of the Civil Code of Ukraine on employment; 11) the provision that the grounds for termination of the pre-emptive rights of the lessee are improper performance of the terms of the contract, in particular, the deterioration of the leased thing through his fault, the presence of arrears of rent, etc.; 12) the provision that the category of «improvement of the thing that is transferred for rent» also applies to the animal and is manifested in the formation of certain new skills in animals provided that the lessor agrees to the appropriate actions of the lessee with reimbursement of such improvements; 13) the provision that the change of the name of the parties to the lease agreement is not a ground for changing the agreement itself; 14) the concept according to which the only basis for the application of civil liability is a violation of the subjective civil law of a person with an indication of the need for its further regulation; 15) the provision that the complex nature of the lease relationship determines: a) priority in the application of land legislation to the lease relationship and the subsidiary application of the provisions of the Central Committee of Ukraine in terms of lease; b) the possibility of applying to the employment relationship the legal consequences of non-performance of monetary obligations; expediency of applying the norms of consumer legislation to the rental agreement as a type of lease due to the presence of signs of a public contract.

Key words: protection of rights, right to protection, form of protection, methods of protection, unilateral renunciation of contract, measures of operational effect, civil liability.

НАУКОВІ ПРАЦІ, В ЯКИХ ОПУБЛІКОВАНІ ОСНОВНІ НАУКОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Польний Д. А. Розірвання договору найму як спосіб захисту прав наймодавця: окремі аспекти правового регулювання. Науковий вісник Херсонського державного університету. 2014. Том 1. Випуск 6-1. С. 193-197.

2. Польний Д. А. Теоретико-прикладні аспекти односторонньої відмови від договору найму. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2020. Вип. 54. С. 45-55.

3. Польний Денис. Заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента. Актуальні проблеми правознавства. 2020. Випуск 4 (24). С. 103-111.

4. Польний Денис. Окремі аспекти сутності захисту суб'єктивних цивільних прав та права на захист. Art and Science. 2020, Vol. 3. С. 71-78.

5. Польний Д. А. Ефективність способів захисту прав сторін договору найму. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2021. Випуск LV. С. 33-44.

6. Польний Д. А. До питання про сутність захисту прав сторін договору найму (оренди). Україна в умовах реформування правової системи : сучасні реалії та міжнародний досвід : Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Тернопіль, Тернопільський національний

економічний університет, 5-6 квітня 2019 р.). Тернопіль : Економічна думка. 2019. Т. 2. С. 56-58.

7. Польний Д. А., Калаур І. Р. Окремі аспекти застосування наймачем та наймодавцем заходів оперативного впливу, які обумовлюють виконання зобов'язань за рахунок контрагента. Сучасне право в епоху соціальних змін : Матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.). Том 2. Тернопіль : Вектор, 2021. С. 13-15.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	14
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРИН ДОГОВОРУ НАЙМУ.....	22
1.1. Загальнометодологічні засади дослідження захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму.....	22
1.2. Поняття договору найму та правова природа відносин, які виникають за цим договором	34
1.3. Межі застосування та ефективність способів та форм захисту прав наймача і наймодавця.....	45
<i>Висновки до першого розділу.....</i>	<i>59</i>
РОЗДІЛ 2. СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРИН ДОГОВОРУ НАЙМУ ОПЕРАТИВНОГО ХАРАКТЕРУ.....	62
2.1. Заходи оперативного впливу пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення в договорах найму.....	62
2.2. Одностороння відмова від договору найму як спосіб захисту прав наймача і наймодавця.....	74
2.3. Заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента.....	90
<i>Висновки до другого розділу.....</i>	<i>102</i>
РОЗДІЛ 3. ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРИН ДОГОВОРУ НАЙМУ РЕГУЛЯТИВНОГО ХАРАКТЕРУ ЮРИСДИКЦІЙНОЇ ФОРМИ.....	107
3.1. Цивільно-правові способи захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру.....	107
3.2. Міри цивільно-правової відповідальності, які застосовуються для захисту прав сторін договору найму.....	122
<i>Висновки до третього розділу.....</i>	<i>158</i>
ВИСНОВКИ.....	165
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	169
ДОДАТОК А.....	190

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Захист суб'єктивних прав як один із базових інститутів цивільного законодавства покликаний забезпечити динаміку цивільних відносин у тому форматі, який визначений для них договором та/або законом та синхронізується з моральними засадами суспільства. На усіх етапах кодифікації цивільного законодавства цьому інституту зі сторони законодавця приділялася значна увага, оскільки кожен такий етап, будучи затребуваним розвитком особистих немайнових та майнових відносин, виводив на якісно новий рівень разом із регулятивною складовою і систему захисту суб'єктивних цивільних прав.

Розвиток ринку найму (оренди) в усіх його сучасних видових проявах інтенсифікував питання захисту прав та інтересів учасників відносин найму (оренди), оскільки, передбачені загальними положеннями про захист цивільних прав «універсальні» способи захисту на практиці конкурують із тими, які передбачені загальними положеннями про найм (оренду) та спеціальними положеннями про окремі види найму (оренди) та найму (оренди) окремих видів майна. Позбавляє ефективності й істотно ускладнює захист порушених прав учасників відносин користування чужим майном на умовах найму відсутність у спеціальному законодавстві подекуди чітких критеріїв врахування специфіки застосування окремих спеціальних способів захисту.

Вказані законодавчі неузгодженості та невизначеності мала би усунути усталена судова практика, та заодно нівелювати протиріччя у підходах до правового захисту прав учасників нових відносин користування чужим майном, які зумовлені розвитком майнового обороту. Втім, за останні роки не відбулося узагальнення відповідної судової практики, що неоднозначно позначається на результативності системи правових способів захисту прав учасників відносин найму.

Звертає на себе увагу той факт, що в теорії вітчизняного цивільного права фактично відсутні комплексні науково-теоретичні дослідження тематики захисту прав учасників відносин найму (оренди), у яких би системно вирішувалися питання захисту прав наймача і наймодавця через призму аналізу положень сучасного законодавства, доктринальних напрацювань і пропозицій та усталених підходів судової і договірної практики.

Вказані обставини обумовлюють актуальність тематики захисту цивільних прав учасників відносин найму (оренди), дослідження якої сприятиме поглибленню знань про форми та способи захисту цивільних прав, сприятиме напрацюванню нових, більш ефективних правових моделей їх захисту та слугуватиме процесу оновлення цивільного законодавства України.

Проблеми захисту суб'єктивних прав наймача і наймодавця постійно привертають увагу вчених. Втім, необхідно зауважити, що для доктринальних досліджень цієї тематики характерним є здійснення аналізу окремих аспектів такого захисту, а не вивчення його в цілому. Так, до прикладу, способи захисту сторін окремих видів договору найму ставали предметом дослідження таких авторів, як: А. Г. Брунь, Т. В. Боднар, Л. М. Баранова, Н. П. Бондар, Р. В. Гринько, Я. В. Гуляк, О. І. Зозуляк, Н. В. Ільницька, І. Р. Калаур, І. С. Канзафарова, О. О. Кот, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць, І. Й. Пучковська, Т. О. Родоман, В. Я. Романів, О. О. Рубан, О. М. Семенька, Л. Л. Тарасенко, Ю. В. Труфанова, А. В. Федорончук, В. Г. Швидка.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано згідно з планом науково-дослідницької роботи відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України – у межах теми «Договірне регулювання приватноправових відносин у цивільному праві України» (2016-2020 рр.).

Тему дисертаційного дослідження затверджено вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (протокол № 1 від 30 січня 2013 р.).

Мета і завдання дисертації. Метою дослідження є вирішення наукової проблеми, яка полягає у визначенні сутності захисту сторін договору найму та доктринальній розробці системи способів захисту, а також формуванні на її основі наукових висновків і практичних пропозицій, спрямованих на розвиток вітчизняної доктрини цивілістики й удосконалення чинного законодавства України.

Для досягнення поставленої мети необхідно послідовно вирішити низку взаємопов'язаних **завдань**:

- - виявити особливості сутності захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму;
- - визначити правову природу договору найму, його специфічні риси;
- - встановити ефективність способів захисту прав наймача і наймодавця та межі їх застосування;
- - з'ясувати особливості односторонньої відмови від договору найму як способу захисту прав наймача і наймодавця;
- - розкрити особливості заходів оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента;
- - виявити специфіку цивільно-правових способів захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру;
- - охарактеризувати міри цивільно-правової відповідальності, які застосовуються для захисту прав сторін договору найму;
- - розробити науково-обґрунтовані рекомендації щодо вдосконалення цивільного законодавства в частині регламентації інституту захисту сторін договору найму.

Об'єкт дослідження — суспільні відносини, обумовлені захистом суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму.

Предмет дослідження – захист суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму.

Методологія дослідження заснована на меті і завданнях дисертаційної роботи, а також відповідно до об'єкта і предмета дослідження. Зокрема, було використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (діалектичний, логіко-семантичний, формально-логічний, системноструктурний) та спеціальні методи дослідження (порівняльно-правовий, техніко-юридичний, спеціально-юридичний).

За допомогою *діалектичного методу* проаналізовано правову природу договору найму та його місце в системі цивільно-правових договорів (*підрозділ 1.2*). *Логіко-семантичний метод* використано при поглибленому з'ясуванні особливостей застосування способів захисту сторін договору найму (*підрозділи 1.1, 1.3*). *Формально-логічний* та *системно-структурний* методи застосовані при викладенні суджень та умовиводів, аналізі змісту чинних національних нормативно-правових актів, на основі яких здійснюється застосування заходів оперативного впливу у захисті прав наймача і наймодавця (*підрозділи 2.1, 2.2*).

Основним спеціальним методом дослідження є порівняльно-правовий, який використовувався при науково-теоретичному аналізі напрацювань юридичної доктрини, положень нормативно-правових актів, судової та договірної практики (*підрозділи 3.1, 3.2, 2.1*). *Техніко-юридичний метод* застосовано при дослідженні підстав цивільно-правової відповідальності у відносинах найму (*підрозділ 3.2*).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в наступних положеннях, що виносяться на захист.

Уперше:

1) запропоновано інтегральний підхід до визначення захисту цивільних прав як акту протидії порушенню суб'єктивного права, який опосередковується діями уповноваженої особи або діяльністю органів, уповноважених здійснювати правовий захист, що скеровані на забезпечення

недоторканості суб'єктивного цивільного права, припинення правопорушення та відновлення правового положення шляхом застосування ефективних заходів правоохоронного характеру;

2) під способами захисту суб'єктивних цивільних прав запропоновано розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування;

3) виявлено особливості застосування до відносин найму такого заходу оперативного впливу як виконання стороною договору обов'язку контрагента за його рахунок, а саме: 1) визначення наймачем збитків при усуненні ним недоліків без залучення наймодавця слід розглядати як зловживання суб'єктивним цивільним правом; 2) усуненню підлягають ті недоліки предмета найму, що виникли із вини наймодавця з метою уникнення відсутності причинно-наслідкового зв'язку між витратами, які поніс наймач та порушенням обов'язку наймодавцем; 3) пріоритетність перед розірванням договору як способом захисту застосування заходу оперативного впливу, який виражається у страхуванні наймачем об'єкта найму за рахунок наймодавця у разі невиконання останнім цього обв'язку;

4) запропоновано необґрунтовану відмову наймодавця у поновленні договору найму на новий строк кваліфікувати як порушення переважних прав наймача;

удосконалено:

5) перелік ознак заходів оперативного впливу: застосовуються у випадку порушення чи загрози порушення прав сторони договору; одностороннє застосування; неюрисдикційний порядок реалізації; організаційний характер впливу; встановлюються законом або договором найму;

6) доктринальну позицію про можливість одночасного застосування до порушника умов договору декількох мір цивільно-правової

відповідальності (наприклад, відшкодування збитків та сплата неустойки) та поєднання їх з іншими способами захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору (наприклад, відшкодування збитків та розірвання договору найму), що вказує на специфіку застосування способів захисту у приватному праві та не розцінюється як застосування різних видів юридичної відповідальності за одне й те правопорушення;

7) умови застосування визнання договору найму дійсним у разі недодержання законодавчої вимоги про його нотаріальне посвідчення (наприклад, у випадку найму транспортного засобу): а) між сторонами досягнута згода щодо істотних умов цього договору; б) є договір у письмовій формі, підписаний сторонами; в) сторонами вчинені дії щодо його виконання;

8) алгоритм реалізації права притримання у договорі найму та обґрунтування потреби законодавчого закріплення вимоги щодо строків та форми повідомлення про це боржника;

дістало подальшого розвитку:

9) концепція про існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору найму речі: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносин між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю;

10) положення щодо відшкодування моральної шкоди за порушення умов договору найму на підставі загальних положень цивільного законодавства про відшкодування моральної шкоди незалежно від того чи закріплене право на таке відшкодування у положеннях ЦК України про найм або обумовлене договором, яким опосередковуються відносини найму;

11) положення про те, що підставою припинення переважних прав наймача є неналежне виконання ним умов договору, зокрема, погіршення переданої у найм речі з його вини, наявності заборгованості з орендної плати тощо;

12) положення про те, що категорія «поліпшення речі, яка передана в найм» має місце і щодо тварини та проявляється у формуванні в тварини певних нових навичок за умови надання згоди наймодавцем на відповідні дії наймача із відшкодуванням вартості таких поліпшень;

13) положення про те, що зміна найменування сторін договору найму не є підставою для зміни самого договору;

14) концепція, за якою єдиною підставою застосування цивільно-правової відповідальності виступає порушення суб'єктивного цивільного права особи з вказівкою на потребу її подальшого нормативного закріплення;

15) положення про те, що комплексний характер відносин найму обумовлює: а) пріоритетність у застосуванні до відносин найму земельної ділянки земельного законодавства та субсидіарне застосовування положення ЦК України в частині найму; б) можливість застосовування до відносин найму правових наслідків невиконання грошових зобов'язань; доцільність застосування норм споживчого законодавства до договору прокату як різновиду найму через наявність у ньому ознак публічного договору.

Практичне значення одержаних результатів. Теоретичні та прикладні висновки і рекомендації дисертаційного дослідження можуть бути використані:

– у науково-дослідній роботі – як основа для подальшого наукового дослідження проблем захисту прав сторін договору найму;

– у правотворчій діяльності – для оновлення Цивільного кодексу України та удосконалення законодавства, що регулює окремі види договору найму та найму окремих видів майна;

– у правозастосовній діяльності – під час розгляду судами цивільних справ щодо захисту сторін договору найму;

– у освітній діяльності – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Договірне право» та спецкурсів з проблем правового

регулювання відносин найму, а також при підготовці відповідних методичних розробок, підручників і навчальних посібників.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею, містить отримані автором нові результати в галузі науки цивільного права, які дозволяють підвищити ефективність механізму захисту прав сторін договору найму. Усі сформульовані положення та висновки є результатами особистих досліджень автора.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації обговорювалися на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

Також основні положення і висновки дисертації оприлюднені на науково-практичних конференціях, а саме: Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5-6 квітня 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасне право в епоху соціальних змін» (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.).

Публікації. Сформульовані в дисертації положення і висновки викладено в семи публікаціях, з яких: чотири наукові статті у журналах і збірниках, що входять до переліку фахових наукових видань України та одна стаття у науковому періодичному виданні іншої держави, а також у 2 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою, завданнями та предметом дослідження. Дисертація складається з анотацій, вступу, трьох розділів, дев'яти підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 191 сторінку. Список використаних джерел містить 190 найменувань і викладений на 20 сторінках. Один додаток міститься на 2 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ

1.1. Загальнометодологічні засади дослідження захисту суб'єктивних цивільних прав стоагальнометодологічнрін договору найму

Суб'єктивне право, надане особі, але не забезпечене від його порушення необхідними засобами захисту, є лише декларативним правом [1, с. 96]. Ця неспростовна істина є основою буття правової матерії, про яку говорили юристи різних історичних епох [2, с. 34].

Основоположною у правовому механізмі захисту прав і свобод людини є стаття 55 Конституції України, яка проголошує за кожним право захищати свої права і свободи всіма засобами, які не заборонені законом (ч. 5 ст. 55). Змістовним продовженням цієї конституційної норми в сфері захисту особистих немайнових та майнових прав є положення Глави 3 Розділу 1 ЦК України, які на рівні із можливістю захисту цивільних прав визначають правовий захист інтересів учасників цивільних правовідносин, що не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

Моделюючи зміст положень вказаної глави законодавець говорить, що «кожна особа має право на захист цивільного права ... ». Втім, ми свідомі того, що носіями права на захист цивільних прав є всі учасник цивільних правовідносин, які визначені у ст. 2 ЦК України.

Сьогодні у юридичній науці ще не напрацьовано домінуюче розуміння захисту прав, яке би сприймалось більшістю дослідників цієї тематики. У вітчизняній цивілістиці захист прав розглядають:

- як діяльність («дії уповноваженої особи, а також діяльність юрисдикційних органів та осіб, які у передбаченому законом порядку зобов'язані вжити заходів, до поновлення порушеного, оспорюваного чи

невизнаного цивільного права» [3, с. 27]; « ... захист прав може бути визначений як юридична діяльність, спрямована на усунення перешкод на шляху здійснення суб'єктами своїх прав та припинення правопорушення, відновлення положення, що існувало до правопорушення» [4, с. 16]; «правозастосовча діяльність, що здійснюється компетентним органом або безпосередньо управомоченою особою у випадках, визначених законом, з метою відновлення порушеного, невизнаного чи оспорюваного суб'єктивного права та інтересу» [5, с. 10]);

– як систему заходів, («комплекс правових засобів реагування на випадок порушення права ...», [6], «обраних самою особою чи встановлених договором або актами цивільного законодавства» [7, с. 114; 8, с. 172-173; 9, с. 33]. О. О. Кот, аналізуючи концептуальні підходи до розуміння поняття захисту цивільних прав у науці цивільного права України та інших держав пострадянського простору, схиляється до думки, що «Найбільш точно явище захисту цивільних прав розкривається через категорію заходів. Водночас і характеристику захисту через вказівку на дієвий елемент не можна вважати зайвою чи навіть помилковою» [10, с. 10]). Прихильники цієї теорії говорять про захист суб'єктивних цивільних прав як про примусовий спосіб здійснення права, який приводиться в дію або компетентним органом, або самою управомоченою особою [11, с. 21].

– як процес («що має свій початок (подання позову, заяви) та кінець (виконання рішення)»)» [12, с. 481]. Отож, «правовий захист, зауважує З. В. Ромовська, – завжди акт, що уже відбувся, оскільки він є безпосередньою реалізацією міри державного примусу, що визначена у рішенні суду чи іншого органу, уповноважено на здійснення правового захисту» [12, с. 480].

Безумовно, що захист цивільних прав – це явище динамічне і припиняється досягненням мети, якою є усунення утиску суб'єктивного права учасників цивільних правовідносин та відновлення правового положення, яке існувало до моменту такого утиску.

Розглянуті наукові підходи до розуміння суті захисту прав дозволяють стверджувати, що поняття «захист прав» є полісемним, а кожне доктринальне розуміння змістовного навантаження цього поняття має своє теоретичне обґрунтування та вказує на окремі його прояви як юридичного явища. «Очевидно кожне з наведених визначень поняття захисту цивільних прав має право на існування, – зауважує Т. В. Боднар, – оскільки характеризує певний аспект цього явища в його статистичному чи динамічному стані» [7, с. 114].

Відсутність заперечень одним науковим підходом іншого допускають можливість інтегровано підійти до визначення поняття «захист цивільних прав» як дій управомоченої особи та діяльність органів, уповноважених здійснювати правовий захист, які опосередковуються застосуванням заходів, що передбачені договором або актами цивільного законодавства, і скеровані на забезпечення недоторканості суб'єктивного цивільного права, припинення правопорушення та відновлення правового положення шляхом застосування заходів юридичного захисту.

Дещо по іншому складається ситуація з приводу іншого поняття – «право на захист». Як і попередня правова категорія, цей юридичний феномен має багатоаспектне значення, а його сутність та зміст не отримали одностайного розуміння у науці цивільного права.

Насамперед необхідно зауважити, що право на захист – складна матеріально-процесуальна категорія. Незважаючи на те, що право на захист на практиці найчастіше реалізується через процесуальні норми, не викликає сумніву, що за своєю сутністю воно є передусім матеріально-правовою, а не процесуальною категорією, хоча тісно пов'язана з процесуальними нормами [13, с. 114]. Саме як правовий інститут цивільного та цивільного процесуального права у юридичній літературі розглядають право на захист в його об'єктивному розумінні [14]. Норми цього інституту гарантують недоторканність суб'єктивного цивільного права та визначають міру

свободи поведінки учасника цивільних правовідносин при здійсненні ним суб'єктивного права на захист.

Суб'єктивне право на захист або право на захист у суб'єктивному розумінні – це юридично закріплена можливість уповноваженої особи здійснювати захист цивільних прав. Сьогодні у вітчизняній доктрині цивільного права продовжує тривати дискусія з приводу правової природи цього права, яку розпочали і намагалися розв'язати правознавці попередніх поколінь. Розбіжності наукових поглядів у юридичній літературі спричинені неоднаковим баченням місця права на захист у системі цивільних прав.

Однак, з часу, коли у юридичній науці виникла ця проблема, жодна із теорій так і не віднайшла переконливих аргументів, завдяки яким котрусь із концепцій можна було би в'язати за основу у вирішенні питання правової природи права на захист.

Зокрема, одні дослідники тематики захисту цивільних прав вважають, що найбільш адекватно демонструє природу цього права його бачення як секундарної правомочності (при цьому секундарне право вбачається як правомочність, а не як суб'єктивне цивільне право) [15, с. 168; 16, с. 29-32]. Втім, слід підтримати наукову позицію Н. П. Бондар, що визначення права на захист через визнання його секундарною правомочністю не охоплює повною мірою всіх його складників [13, с. 23-24].

Інші дослідники розглядають право на захист як складову суб'єктивного цивільного права, яка разом із правомочністю вчиняти власні дії та правомочністю вимоги вчинення іншою особою відповідних дій, складають його зміст [17, с. 101; 18, с. 115; 19, с. 17]. Опоненти цієї концепції, заперечуючи твердження, що право на захист є третім елементом суб'єктивного цивільного права, посилаються на такі факти: право на захист є категорією значно ширшою за правомочність; воно має свій власний об'єкт; зміст; крім того, різні підстави виникнення (оскільки, різні юридичні факти породжують виникнення) регулятивного права та права на захист; різна мета; невизначеність змісту права на захист в момент виникнення

регулятивного права; можливість застосування примусу лише у захисних правовідносинах [20, с. 20]. На їх переконання право на захист є самостійним суб'єктивним правом, яке перебуває у логічному зв'язку з регулятивним цивільним правом. Воно з'являється у суб'єкта регулятивного права в момент порушення чи оспорення останнього і реалізується в межах охоронного правовідношення [21, с. 16].

У більшості випадків прихильники цієї наукової позиції в основу її аргументації покладають теорію правовідносин, зокрема їх поділ на регулятивні та захисні, і як наслідок такого поділу – диференціацію правомочностей, що складають зміст суб'єктивного права, на «власні» і «захисні».

Однак, такий поділ юридичних можливостей особи не можна визнати ні доцільним, ні обґрунтованим [22, с. 58]. Адже «... відокремленість права на захист від «основного» суб'єктивного права, яке захищається, – зауважує О. О. Кот, – ставить багато запитань, відповіді на які навряд чи будуть підтверджувати цю теорію. Зокрема, за такого підходу, право на захист повинне мати власний окремий об'єкт, тоді як в більшості випадків воно має на меті відновлення порушеного права, тому об'єкт у нього спільний з «основним» правом. Відокремленість права на захист породжує проблему підстав його виникнення, адже висунута науковцями позиція про те, що право на захист виникає внаслідок правопорушення, видається небезспірною. Після правопорушення право на захист може бути реалізоване, але це зовсім не означає, що до правопорушення цього права не існує. Постають також численні запитання про характер права на захист (майновий чи немайновий), його оборотоздатність, можливість належати іншій особі, порівняно з «основним правом» і т. ін.» [18, с. 115]. Поділяючи таку наукову позицію, С. М. Іванова зауважує, що можливість захисту суб'єктивного цивільного права належить уповноваженій особі ще до того, як це право буде порушене; що можливість захисту суб'єктивного права виникає одночасно з ним із однієї правової підстави; що початок перебігу

позовної давності визначається моментом виникнення суб'єктивного права, тощо [23, с. 11]

Підсилюють теорію права на захист, як складову змісту суб'єктивного цивільного права, доводи, зроблені А.В. Янчуком. Такими, зокрема, є існування альтернативних способів захисту, від обрання одного з яких залежить зміст обов'язку, що кореспондується праву на захист та відсутність конкретного кореспондуючого такому праву обов'язку в момент виникнення цього права, адже до обрання уповноваженою особою форми і способу захисту, до моменту здійснення права на захист та пред'явлення відповідної вимоги праву на захист не кореспондує жоден обов'язок іншої особи [24, с. 13].

Загалом, дослідник вважає, що категорія права на захист у цивільному праві об'єднує: правомочність захисту в складі суб'єктивного цивільного права, призначену для відновлення можливості здійснення порушеного, проте існуючого суб'єктивного права, а також право на захист інтересу, яке не є правомочністю у складі суб'єктивного права, а також не є самостійним суб'єктивним правом, належить до правосуб'єктності особи та полягає у можливості вчинення дій, що призводять до виникнення суб'єктивного права [24, с. 115].

Прикладом другого прояву є той випадок, коли річ знищена і відповідно припиняється суб'єктивне право на цю річ. Відтак, захисту підлягає інтерес особи, яка була носієм припиненого права. Інтерес також є самостійним об'єктом захисту та правової охорони, про що безпосередньо зазначає законодавець у главі 3 ЦК України.

На наше переконання концепція загального права на захист як окремого правового феномену з його трансформацією у конкретні правові можливості на випадок порушення окремо взятого суб'єктивного цивільного права обумовлює необхідність розглядати таке право в статистичному та динамічному станах. Втім, подальший розвиток теорії статистики права на захист утруднить розмежування правових явищ «захист

права» і «охорона права», які різняться за своєю сутністю та функціональним навантаженням.

Не вдаючись до деталізації доктринальної дискусії з приводу співвідношення правових явищ «охорона» і «захист» прав, зауважимо, що поділяємо доктринальну позицію про самостійність цих правових явищ, оскільки кожне із них має своє функціональне навантаження. Охорона кожного права існує постійно та має на меті забезпечити його здійснення, не допустити його порушення, а потреба застосувати захист прав з'являється лише за наявності порушення чи загрози їх порушення» [25, с. 8]. Здійснюючи їх порівняльний аналіз Н. П. Бондар виокремила п'ять факторів, які відмежовують охорону права від захисту: суб'єкти, об'єкт, підстави виникнення, мета та методи здійснення [20, с. 47].

Від себе доповнимо, що кожне із цих явищ уособлює «самопочуття» цивільного правовідношення до та після виникнення загрози порушення або порушення суб'єктивного цивільного права одного із учасників цього правовідношення. Функціонально охорона прав скерована на постійне забезпечення умов, достатніх для здійснення суб'єктивних цивільних прав у тому форматі, який визначений договором або законом та необхідних для запобігання їх порушенню. Вона опосередковується сукупністю необхідних заходів, які забезпечують вчинення дій, що обумовлені змістом суб'єктивного цивільного права.

Механізм захисту суб'єктивного цивільного права приводить в дію реальною загрозою порушення або порушення цього права. З метою його захисту носій суб'єктивного права звертається з вимогою до особи-порушника, зміст якої залежить від виду суб'єктивного права, характеру його порушення та низки інших чинників, які будуть розглянуті у нашому дослідженні. Таке звернення, зазвичай, здійснюється опосередковано через державні та громадські інституції, котрі наділені повноваженнями захищати суб'єктивні права.

Якщо захисту потребує суб'єктивне цивільне право управомоченої особи – учасника абсолютних правовідносин, такий носій права вимагатиме від особи, яка порушила обов'язок утримуватись від дій, що перешкоджають здійсненню цього права, припинення активної поведінки. Коли ж порушено право, яке є елементом змісту зобов'язальних правовідносин, кредитор, зазвичай, вимагатиме активної поведінки від боржника, оскільки у зобов'язальних правовідносинах здійснення права управомоченою особою опосередковується виконанням її контрагентом кореспондуючого обов'язку. Втім, можливі вимоги іншого змісту, як, наприклад, змінити умови договірної правовідносини чи припинити його загалом. Отож, законодавчо визначена можливість управомоченої особи реалізувати вимогу до порушника її суб'єктивного права шляхом звернення до відповідних державних органів чи громадських організацій є одним із проявів сутності права на захист. Доволі часто у юридичній літературі говорять, що змістом такого звернення є вимога застосувати заходи примусового впливу. Втім, ми схилиємося до думки В. П. Грибанов, що таку можливість не потрібно розуміти лише як приведення в дію апарату державного примусу [26, с. 154-155].

Водночас, особа, суб'єктивне цивільне право якої порушено, наділена можливістю захищати порушене право власними діями фактичного і/або юридичного характеру. Вчинення таких дій скероване на застосування особою засобів протидії порушенню права та протиправних на нього посягань і визначено законодавцем як самозахист цивільних прав. Такі засоби протидії не повинні бути заборонені законом та суперечити моральним засадам суспільства, що у підсумку обумовлює їх правомірність.

Відповідно до ч. 2 ст. 19 ЦК України способи самозахисту можуть встановлюватися договором, актами цивільного законодавства або обиратися самою особою. Кожен спосіб самозахисту, до якого схилиється особа, повинен відповідати змісту права, що порушене, характеру дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням.

Резюмуючи дослідження сутності права на захист необхідно зауважити, що права на захист виражається у двох можливостях особи: реалізувати вимогу до особи, яка порушила чи посягає на її суб'єктивне право шляхом звернення до міжнародних, державних та громадських інституцій, що уповноважені захищати права, свободи та інтереси учасників цивільних правовідносин; самостійно застосовувати правомірні засоби протидії порушенню суб'єктивного права та протиправних на нього посягань.

Безумовно, що при кожному прояву порушення суб'єктивного права сторона договору може застосувати відповідний правовий інструментарій, що скеровуватиметься на припинення такого правопорушення та відновлення правового положення шляхом.

Таким інструментарієм є способи захисту суб'єктивних цивільних прав, перелік яких визначений у ст. 16 ЦК України та є відкритим з огляду на те, суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках. По-суті, такі способи захисту визначають правила поведінки у випадку порушення суб'єктивних цивільних прав. Універсальний характер вказаних способів захисту цивільних прав необхідно розуміти у тому, що кожен з них може застосовується до окремого виду цивільних правовідносин і має свій прояв. Для прикладу припинення правовідношення у договірних зобов'язаннях реалізується через розірвання договору.

У цьому контексті першочергово необхідно звернути увагу на позицію Верховного суду України, який зауважує, що відсутність визначення цього поняття у чинному законодавстві породжує не лише проблеми в судовій практиці, але й численні дискусії із цього питання серед вчених-юристів та практиків. Верховний Суд України змодельовав своє розуміння цього правового феномену вказуючи, що ними можна вважати визначений законом механізм матеріально-правових засобів здійснення охорони цивільних прав та інтересів, що приводиться в дію за рішенням суду у разі

їх порушення чи реальної небезпеки такого порушення [27]. На наше переконання у цьому визначенні поняття «захист прав» опосередковується іншою правовою категорією «охорона прав».

Водночас узагальнено доктринальні підходи до визначення цього поняття, та зроблено застереження, що більшість правників визначають спосіб захисту цивільних прав як засіб чи спосіб впливу, визначений законом. Проте у всіх випадках визнання тієї чи іншої дії як способу захисту пов'язується із зазначенням в нормативних актах. Спосіб захисту також визначають як конкретні закріплені чи санкціоновані законом правоохоронні заходи (засоби), за допомогою яких усуваються порушення прав і вплив на правопорушника. Для прикладу Т. М. Підлубна визначає способи захисту як

правові прийоми, що передбачені договором, законом або звичаєм ділового обороту, за допомогою яких заінтересована особа, право якої порушено, невизначено чи оспорено, має змогу припинити його порушення, здійснити його відновлення і в такий спосіб реалізувати надане їй суб'єктивне цивільне право на захист [14]. Вразливість цієї дефініції у тому, що сутність способів захисту підмінено правовою категорією «правові прийоми», що має загальне значення у правовому полі.

На наше переконання при доктринальному визначенні цього поняття необхідно керуватися розумінням сутності права на захист, як вимогу до особи, яка порушила суб'єктивне право, шляхом звернення до відповідних органів, які наділені повноваженнями захищати права і свободи людини. Через що під способами захисту суб'єктивних цивільних прав необхідно розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування.

Переміщаючись у площину договірних зобов'язань, необхідно звернути увагу, що імпульсом для запуску механізм захисту прав сторін цих

відносин є невиконання зобов'язань загалом або його виконання з порушенням умов, визначених змістом самого зобов'язання (неналежне виконання) (ст. 610 ЦК України).

Невиконання зобов'язання, з огляду на легальну дефініцію цього правовідношення, – це нездійснення боржником жодної з передбачених у зобов'язанні дій. Щодо неналежного виконання, то зміст цього поняття необхідно моделювати через призму умов, які характеризують належне виконання зобов'язання. Такі умови слідують зі змісту гл. 48 ЦК України та інших спеціальних норм і полягають у: виконанні зобов'язання належними сторонами (ст. 527 ЦК України); виконанні належним предметом (ст. ст. 533, 539 ЦК України); виконанні в належному місці (ст. 532 ЦК України); виконанні в належний строк (строк) (ст. ст. 530, 531 ЦК України), виконанні належним способом (ст. ст. 529, 542, 543, 537 ЦК України) [28]. У тому випадку, коли було допущено порушення однієї з передбачених умов, вважається, що має місце недотримання вимоги щодо належного виконання зобов'язання [29, с. 24-33].

За загальним правилом у випадку, коли має місце невиконання або неналежне виконання зобов'язання, йдеться про правові наслідки, які встановлюються договором або законом. Серед таких правових наслідків можуть бути: одностороння відмова від договору, якщо це прямо визначено договором або законом; розірвання договору; зміна умовдоговору; сплата неустойки за невиконання або неналежне виконання договору; відшкодування шкоди, в тому числі моральної, а також інші правові наслідки, передбачені договором або законом. Кожен з них приводиться у життя через застосування відповідного способу захисту цивільних прав.

Способу захист сторін цивільно-правового договору в тому числі і договору найму залежить від багатьох факторів: виду правовідносин найму, поведінки наймодавця та наймача тощо.

Так, аналізуючи способи захисту, які передбачені Главою 58 ЦК України необхідно зауважити, що у більшості випадків законодавець

моделює декілька варіантів поведінки для захисту прав наймача і наймодавця. Для прикладу, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором: вимагати виконання зобов'язання в натурі (вимагати від наймодавця передання майна) або припинити правовідношення шляхом односторонньої відмови від договору.

Якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, наймач має право за своїм вибором вимагати: виконання обов'язку в натурі (заміни речі, якщо це можливо); зміна правовідношення (зменшення розміру плати за користування річчю); припинення правовідношення (розірвання договору).

Право вибору способу захисту належить тій стороні договору, права якої порушено. З метою максимально сприятливого відновлення інтересу сторони договору законом встановлена можливість поєднувати способи захисту. Зазвичай, функції супутніх способів захисту виконують відшкодування заподіяних збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди. Так до відносин найму у частині справляння плати за найм можуть застосовуватися правові наслідки грошових зобов'язань. Зокрема, при розірванні договору на вимогу наймодавця наймач зобов'язаний сплатити суму боргу по платі за найм з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

Супутніми способами захисту є також відшкодування моральної шкоди та сплата неустойки, оскільки за загальними правилами сплата (передання) неустойки не звільняє боржника від виконання свого обов'язку в натурі та не позбавляє кредитора права на відшкодування збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням зобов'язання.

Спосіб захисту також залежить і від виду правовідносин найм. Так, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати

повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Якщо наймодавець відмовився від договору найму, договір вважається розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення про відмову від договору. Інший механізм припинення правовідношення найму у випадку невиконання наймачем обов'язку оплачувати користування річчю встановлений для договору найму житла. Зокрема, якщо плат не вноситься плата за найм житла за шість місяців, а при короткостроковому наймі – понад два рази то договір може бути розірваний на вимогу наймодавця за рішенням суду.

У підсумку необхідно зауважити, що ефективність результату захисту цивільних прав, у тому числі й учасників договірних правовідносин, лежить у площинах форм і способів захисту. Юридична наука та правозастосовна практика напрацювала критерії вибору стороною договору форми та ефективного способу захисту її прав. Подальша робота у цьому напрямку повинна здійснюватися з врахуванням тенденцій міжнародної договірної та судової практики. Під способами захисту суб'єктивних цивільних прав запропоновано розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування.

1.2. Поняття договору найму та правова природа відносин, які виникають за цим договором

Зі становленням ринкових відносин в Україні розпочався пошук оптимальних форм господарювання, за допомогою яких можна було б досягнути поставлених економічних цілей. Однією із таких форм виступив і договір найму. Відносини найму та інститут цивільного права, який опосередковує ці відносини не є новим у цивільному праві та має тривалу

генезу, яка бере свій початок з часів римського приватного права [30, с. 96; 31, с. 5-6].

Справді, ще у праві Стародавнього Риму існували окремі договірні конструкції, на основі аналізу яких можна виділити ознаки, притаманні саме для відносин найму [32; 33, с. 39-41].

Варто зауважити, що на сьогодні відносини найму досліджені на рівні кандидатських дисертацій в частині як видів найму, так і його підвидів щодо найрізноманітніших об'єктів цивільних прав. Тут хочемо назвати наукові розвідки щодо договору лізингу [34; 35], позички [36]; договору оренди земельних ділянок [37; 38] договору найму житла [39; 40], найму нерухомого майна [41; 42]; транспортного засобу [43].

Важливо відзначити, що на сьогодні провідними дослідниками відносин найму розроблена і якісна система систематизовано договори, якими опосередковуються відносини найму. Маємо на увазі авторський підхід, закладений у наукових працях І. Р. Калаура [44, с. 99-101]. Так цивіліст, опираючись на концепцію так званої «ступеневої систематизації договорів» виокремив три ступені : перший ступінь – договірні підтипи (позичка, майновий найм, найм житла); другий ступінь – договірні види (наприклад, у контексті майнового найму його видами є прокат, лізинг; третій ступінь – договірні підвиди, що обумовлюються специфікою майна, яке передається у користування (найм об'єктів водного фонду; транспортного засобу, земельної ділянки, будівлі тощо) [44, с. 101].

Зважаючи на те, що наведена систематизація договорів з передачі майна у користування розкриває місце даних договорів у системі цивільно-правових договорів загалом, а також характеризується своєю внутрішньою структурою, вважаємо, що саме на неї слід опиратися розвиваючи вчення про типи, види та підвиди таких договорів.

Не викликати переконань і теза про те, що норми права, якими регламентуються відносини з передачі майна у користування утворюють, як слушно наголошують дослідники, комплексний правовий інститут, що

поєднує у собі різногалузеві норми щодо передачі майна в користування, з пріоритетністю у застосуванні інституту договірному праву [45, с. 100]. В основі даного інституту лежать загальні положення про найм, основне призначення яких – якісна правова основа як для поіменованих, так і непоіменованих договорів з передачі майна у тимчасове користування.

Варто зауважити, що у наведених вище та багатьох ненаведених питаннях щодо правовідносин найму можна спостерігати певну однотайність наукових позицій цивілістів.

Водночас є і такі питання, де погляди фахівців різняться. Таким питанням є правова природи відносин найму. З огляду на ракурс цієї дисертаційної роботи, проблематика юридичної природи цього договору є особливо актуальною, адже від концепції, яка лежить в основі сутності відносин найму, відбуватиметься і підбір способів захисту прав сторін цього договору.

Дійсно, у різні періоди історії та правового регулювання відповідно, підходи та бачення щодо правової природи найму різнилися. Така неоднозначність позицій науковців щодо юридичної природи найму виражалась у численних наукових працях та наукових дискусіях, а в результаті зроблених досліджень, було сформовано три основні погляди на природу правовідносин найму, до характеристики яких і перейдемо далі.

У першій концепції науковці притримуються позиції, суть якої полягає у тому, що відносини найму слід розглядати тільки в межах зобов'язального права. Адепти такого підходу не погоджуючись із можливістю існування у наймі елементів речового права.

Друга концепція, як вже було зазначено, зводилась до того, що за своїми ознаками відносини найму мають речову природу.

Третя так звана «змішана» концепція містить у собі узгодженість двох вищезгаданих поглядів, та вказує на те що, правовідносини найму мають ознаки як речового, так і зобов'язального права.

З метою визначення власного підходу до розуміння юридичної природи найму, у рамках цього підрозділу дисертаційної роботи необхідно дослідити погляди та аргументи науковців на користь кожної із концепцій, а також проаналізувати положення законодавства з метою встановлення позиції законодавця щодо даного питання.

Звертаючись до доктрини цивільного права, можна спостерігати різноманітні твердження науковців, які обґрунтовують, або ж спростовують приналежність найму до однієї із вказаних концепцій. Розглядаючи дану правову проблему з точки зору доктрини, слід наголосити, що впродовж значного періоду часу, серед науковців домінував погляд, який розглядав правовідносини найму виключно в межах зобов'язального права [46, с. 362-363].

Таке сприйняття базувалось на ідеї про неможливість слідування речового права за річчю, на основі чого науковці стверджували, що при відчуженні власником речі найм припинявся. Дане твердження обґрунтувалось неможливістю виникнення для нового власника відносин найму, оскільки він не брав у них участі [46, с. 363].

Звичайно, що такий підхід ігнорував інтереси наймача, тому пропонувалось надати сторонам, під час укладання договору купівлі-продажу майна, можливість вирішити питання продовження або припинення відносин найму [47, с. 270].

Із подальшим розвитком наукової думки, на користь зобов'язальної природи найму формувались нові доводи. Прихильники даної концепції вказували на договір найму, як на головну підставу виникнення зобов'язальних правовідносин, а в змісті такого договору вбачався обов'язок з передачі майна наймачу. На думку науковців, характерною особливістю, яка не є притаманною речовим відносинам, є тимчасовість права користування предметом найму, а можливість реалізовувати речові способи захисту, розглядались як додаткові гарантії, надані наймачу задля охорони його прав [15, с. 337].

Такий підхід був розкритикований опонентами згаданої позиції. У відповідь на зазначений аргумент, наводиться приклад сервітуту та користування житловим приміщенням за заповідальним відказом, як тимчасових речових прав, чим і спростовується теза про неможливість існування строкових речових прав.

Прихильники концепції речової природи правовідносин найму, на користь своєї позиції наводили аргумент слідування прав за річчю, оскільки ця ознака характерна саме для речового права. Суть права слідування полягає у тому, що у випадку здійснення права на чуже майно, титульний володілець при отриманні речі від власника, набуває можливості реалізовувати речові права (право володіння та користування). Такі правомочності зберігаються у титульного володільця навіть, коли право власності на річ перейшло до нового власника [48].

Дана позиція суттєво покращує становище наймача у таких відносинах, оскільки при переході права власності на річ до нового власника, враховуються інтереси титульного володільця, який здійснює безпосереднє володіння та користування річчю.

Цікавим видається і те, що у правопорядках багатьох держав, у відносинах найму, найпоширенішим є підхід слідування прав, однак, на відміну від вітчизняного бачення слідування прав, у іноземних країнах ця концепція набуває дещо іншого значення. Так, у країнах загального права, віднесення оренди до зобов'язального чи речового права буде залежати від предмету договору.

До прикладу, у США та Англії речове право володіння та користування виникає у наймача тільки щодо нерухомих речей. Таким чином, коли нерухомість відчужується власником, наймач має право продовжувати володіти та користуватися нерухомістю. У випадку, коли предметом договору є рухома річ, такі відносини будуть вважатися зобов'язальними, і зміна власника речі буде тягнути за собою припинення відносин найму [49, с. 70].

Ще одним суттєвим доводом з боку прихильників речової природи найму, є можливість здійснювати захист порушених прав за допомогою речових способів захисту [50, с. 83-85; 51]. Такими способами захисту є визнання права, негаторний позов та віндикаційний позов. Тому, сам факт можливості орендарем захищати свої права за допомогою таких способів захисту свідчить про те, що має місце титульне володіння річчю. При чому, наймач може застосовувати такі способи навіть при захисті від неправомірних дій наймодавця.

Широкої популярності серед науковців набуває думка, що слідування права та можливість застосування наймачем речових способів захисту не є основними рисами, за допомогою яких можна встановити речову природу відносин найму. Основоположними ж ознаками є титульне право орендаря самотійно, без участі інших осіб, використовувати індивідуально-визначені речі [49, с. 71-73].

В таких абсолютних відносинах, титульному володільцю протистоїть невизначене коло осіб, які зобов'язані утримуватися від будь-яких дій, які могли б перешкоджати орендарю володіти або користуватися річчю.

Певним компромісом у питанні правової природи найму стало виникнення нового змішаного підходу, який набув особливого поширення останніми роками та втілений, зокрема у наукових працях І. Р. Калаура [52, с. 69-74].

Даний підхід враховує позиції двох вищезгаданих концепцій, внаслідок чого генерує новий погляд на юридичну сутність відносин оренди, яка полягає у тому, що такі правовідносини носять подвійну правову природу. Іншими словами, науковцями робиться висновок, що сукупність прав та обов'язків, які виникають між наймодавцем та наймачем мають властивості як зобов'язального, так і речового права.

Змішана модель базується на тому, що в орендних правовідносинах виникають дві групи прав — зобов'язальні та речові. Хоча єдиною

підставою існування цих двох груп і є договір найму, момент виникнення кожного із прав різниться [52, с. 73-74].

Зобов'язальні права виникають із набранням договором оренди юридичного значення. А речові права виникають після того, як наймач безпосередньо отримає майно у своє володіння. Суть речових прав, які виникають в орендаря, полягають у безпосередній можливості утримувати річ у своєму підпорядкуванні, та отримувати доходи, плоди, продукцію від використання речі. Такі зобов'язальні та речові права мають певний взаємозв'язок, оскільки речове право орендаря користуватися річчю спричиняє виникнення зобов'язального права в орендодавця вимагати внесення плати за користування [28].

Як вже було зазначено раніше, із набуттям правомочностей володіння і користування майном, наймач отримує і здатність використовувати речові способи захисту. Однак, речові способи захисту не виключають можливості застосовувати, передбачені законом або договором, зобов'язально-правові способи захисту. До таких способів захисту можна віднести розірвання договору, відмову від договору, відшкодування збитків.

Також, у випадку, коли орендар ще не отримав майно у користування, і речових прав у нього ще немає, він може вимагати від орендаря передання йому предмету оренди. Поряд із речовими правами, у орендаря виникають і зобов'язальні права, до яких можна віднести переважне перед іншими особами право укласти договір оренди на новий строк або ж переважне право на купівлю речі, у разі її продажу. Також за згодою орендодавця, орендар наділяється правом покращувати річ, яка є предметом договору, а також набуває можливості передати річ у піднайм [52, с. 68-71].

Для визначення позиції законодавця у цьому питанні, необхідно проаналізувати низку нормативних актів. Так, у ч. 1 ст. 770 ЦК України встановлюється загальне правило в якому вказується, що у разі переходу права власності на річ, яка є предметом найму, новий власник набуває правового статусу наймодавця [60].

Це свідчить про те, що у разі відчуження речі, існуючі відносини найму не припиняються, а новий власник у таких відносинах набуває таких прав та обов'язків, які мав попередній наймодавець. Хоча, у частині 2 вказаної статті Кодексу міститься диспозитивна норма, яка надає можливість контрагентам, які укладають договір найму домовитись про те, що у разі переходу права власності на річ відносини найму припиняться [60].

З огляду на це, законодавець надає можливість сторонам самим вирішувати подальшу долю зобов'язання у разі переходу права власності на предмет договору найму. Однак, якщо сторони не скористались таким диспозитивним положенням законодавства, то буде застосовуватись загальне правило, встановлене у ч. 1 ст. 770 ЦК України [60]. Таким чином, з аналізу норм Кодексу, які регулюють правовідносини оренди, можна стверджувати, що законодавець визнає та враховує право володіння та користування титульного володільця у разі зміни власника речі.

Ще одним прикладом, де у законодавстві продемонстровано наявність речової природи у відносинах оренди є положення ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [53]. Так, у ч. 1 п. 2 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлюється перелік речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності серед яких є право оренди та суборенди земельної ділянки, а також право на користування будівлею або іншою капітальною спорудою, коли таке право виникає на підставі договору оренди або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як на три роки [53].

Включення законодавцем до списку речових прав, які підлягають державній реєстрації у реєстрі речових прав на нерухоме майно права користування земельною ділянкою та будинком на підставі договору оренди, прямо вказує на те, що законодавець визначає такі права орендаря як речові.

При здійсненні аналізу легального визначення договору оренди, яке міститься у низці нормативних актів, можна зробити висновок, що законодавець закріплює не послідовне бачення на дану проблематику. Зокрема, поняття найму дещо відрізняється в залежності від предмету договору. До прикладу, у дефініціях оренди земельної ділянки, зазначених у Земельному Кодексі, та ЗУ «Про оренду землі». Наприклад, у ст. 1 цього Закону зазначається, що оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [54].

Із зазначеного визначення, можна зрозуміти, що законодавець звертає увагу саме на правомочності володіння та користування орендаря, які властиві для речового права. У ЗУ «Про оренду державного та «оренда це речове право на майно, у якому орендодавець передає або зобов'язується передати майно у користування орендарю на певний строк, а орендар, у свою чергу, повинен вносити плату за користування ним» [55].

Але, на відміну від зазначених законодавчих положень, поняття найму, закріплене у ЦК України, не дає можливості однозначно стверджувати, що договір оренди має речовий характер. Про це свідчить визначення, сформульоване у ст. 759 Кодексу. У загальній дефініції договору найму зазначається, що наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [60]. В тексті даної статті не згадується про можливість наймачем володіти майном, натомість законодавець прописує тільки право користування.

Зміст даної норми тлумачиться науковцями у різний спосіб. Так, деякі науковці вказують, що поняття найму слід розуміти як таке, що дозволяє орендарю реалізовувати тільки право користування майном без його володіння. На підтвердження цієї думки в приклад приводяться випадки, коли в найм надаються потужні комп'ютери для виконання різних обчислень або здається басейн для організації змагань або тренувань без передачі їх у володіння [56, с. 196; 57, с. 346].

Інші науковці зазначають, що при передачі майна наймачу у користування здійснюється і фактичне володіння ним. Одним із доводів, на який посилаються прихильники даної точки зору є те, що в доктрині цивільного права найм віднесений до групи договорів під назвою «договори про передання майна у тимчасове володіння та користування» [58].

На наш погляд, такий підхід є сумнівним, оскільки при здійсненні багаторівневої класифікації, зазвичай, автор не завжди у назві групи договорів може вмістити всі особливості конкретної виду чи підвиду договору. Також, деякі науковці у своїх класифікаціях називають таку групу, «як договори про передачу майна у користування», що говорить про те, що серед науковців немає однастайності щодо того, чи доцільно вносити правомочність володіння до назви групи таких договорів. Тому, доведення правомочності володіння майном навряд можна встановити за допомогою назви групи договорів, складених конкретним автором.

Більш переконливим видається аргументація доведення правомочності володіння через встановлення змісту правовідносин. До прикладу, наявність правомочностей володіння у наймача можна виявити зважаючи на положення законодавства, які містяться у главі 58 ЦК України [60]. Так, можна побачити, що термін «володіння» використовується в ч. 3 ст. 767 Кодексу [60]. У цій частині даної статті йдеться про «обов'язок наймача перевірити справність речі, а у випадку коли річ буде знаходитись безпосередньо у володінні наймача і він не переконається у її справності, то вважається, що річ передана йому в належному стані» [60].

Оскільки дана норма має загальний характер і додатковому порядку поширюється на всі види найму, можна стверджувати, що наймач усе-таки здійснює володіння річчю, незважаючи на те, що у законодавчому визначенні така правомочність за ним не закріплюється [49, с. 13].

Отже, з врахуванням наведених аргументів, можна стверджувати, що елементи речового права присутні у договорі оренди, оскільки при отриманні речі орендар отримує право володіти і користуватися нею.

Звичайно, що важко заперечити законодавчий підхід до договору найму, як до двостороннього зобов'язання. Пряма законодавча вказівка міститься у ЦК України, де серед інших договірних зобов'язань міститься і договір найму. Також, можна стверджувати і те, що виникнення речових прав у наймача залежить від виконання зобов'язання щодо передачі майна наймодавцем, а до моменту безпосереднього отримання майна у наймача існують тільки зобов'язальні права. Таким чином, аналіз нормативних положень дає підстави вважати, що у законодавстві реалізований змішаний підхід щодо правової природи договору найму.

Отже, на основі аналізу доктринальних позицій щодо правової природи відносин найму можна констатувати відсутність єдиного бачення у даному питанні. Однак, зі всіх концепцій, які приводяться науковцями, найбільш доцільною видається змішаний підхід до визначення сутності правовідносин найму.

Оскільки саме такий погляд найкраще розкиває зміст орендних правовідносин, і враховує як сукупність зобов'язальних прав, якими сторони наділяються при укладанні договору, так і речові права, які виникають у наймача при переданні речі у його володіння. Зобов'язальні та речові права у таких відносинах є взаємопов'язаними, оскільки виникнення речових прав у наймача залежить від обов'язку щодо передання майна наймодавцем.

Підтвердження такої подвійної природи можна знайти у законодавчих положеннях. У законодавчих нормах, які регулюють відносини найму прямо вказується можливість наймачем здійснювати речове право володіння і користування майном, яке передається йому за договором найму — двостороннім зобов'язанням. Також, при реалізації права володіння і користування річчю, наймач також має право застосовувати речово-правові способи захисту, що остаточно підтверджує наявність речової природи у договорі найму. Таким чином, можна стверджувати, що правовідносини найму мають подвійну правову природу, оскільки в межах даних відносин у сторін виникають як зобов'язальні, так і речові права.

Таким чином, на основі проведеного у межах цього підрозділу аналізу доходимо висновку, що наймач після передання йому речі є учасником одночасно абсолютних (речових) та відносних (зобов'язальних) правовідносин, що неодмінно позначається на правовій природі його прав і, відповідно, підборі способу захисту. Як учаснику першого виду правовідносин, йому належать правомочності володіння і користування річчю, які підлягають захисту від посягань третіх осіб шляхом застосування речово-правових способів захисту.

Участь у зобов'язальних правовідносинах обумовлюють потребу застосовувати зобов'язально-правові способи захисту від посягань на його права зі сторони наймодавця.

1.3. Межі застосування способів та форм захисту прав наймача і наймодавця

Як встановлено нами у підрозділі 1.2. цієї роботи, договір найму, як двосторонній, передбачає наявність у сторін кореспондуючих прав та обов'язків, а порушення права сторони договору найму виражається у невиконанні чи неналежному виконанні обов'язку за договором найму, тобто порушенні кореспондуючого обов'язку права у відносинах з передачі майна у власність.

Варто вказати, що для задоволення інтересів сторони договору найму інколи потрібно не лише відшкодувати завдані втрати, а й зберегти наявні домовленості, в певній мірі врегулювати існуючі уже відносини між сторонами, змінити їх, виходячи із нових умов тощо.

Іншими словами, важливо правильно поєднувати універсальні та спеціальні способи захисту, захисту шляхом обрання серед них найоптимальнішого, який найбільше відповідає суті порушеного права сторони договору найму. Зазначена вище мета, на жаль, на практиці,

зокрема, при розгляді справ у суді, реалізується за наявності певних недоліків при застосуванні окремих способів захисту у відносинах найму.

Справді, практика застосування тих інших способів захисту все ж буває неоднозначною, інколи виникають питання щодо вибору найбільш ефективного способу серед можливих, їх можливості їх одночасного застосування, а також визначення меж застосування відповідних способів та форм захисту.

Наскільки ефективним буде захист, залежить в першу чергу від правильно обраного способу захисту та доказування обставин, на які особа вказує. Питання ефективності захисту є одним із базових як для юристів, так і всіх учасників цивільно-правових відносин, адже саме можливість використання ефективних способів захисту може виконати призначення та функції права – захистити, компенсувати, відновити [2].

З огляду на це, у межах цього підрозділу роботи зосередимо увагу на дослідженні меж та ефективності заходів захисту прав сторін договору найму.

Загалом у цивільному праві спрацьовує правило, за яким «у разі порушення, невизнання чи оспорювання прав сторін за договором найму, а також виникнення реальної загрози для реалізації права, особа, щодо якої було вчинено протиправне діяння, має право самостійно захищати свої права чи звернутися за захистом до одного із уповноважених органів» [5, с. 16-19].

Такий захист може складатися із заходів різноманітного характеру, втілюється у певному способі, що виходить із загальних положень про захист. Одразу хочемо підкреслити, що терміни «спосіб», «засіб», «захід» захисту нами використовуються як тотожні (синонімічні).

Справді, як зауважують фахівці досліджуваної проблематики, «способи захисту реалізують різні функції, реалізація яких поновлює/підтверджує порушене, невизнане чи оспорюване право, а також

має виховну та компенсаційну дію, зокрема відновлює погіршений майновий стан» [61, с. 270]. Це найбільш універсальне визначення категорії «спосіб захисту» у сучасній доктрині цивільного права, в якому розкривається її функціональний зміст.

Сприймаючи наведений вище підхід до досліджуваного поняття, наголосимо, що примусовий характер заходів захисту не є визначальною ознакою, адже в разі добровільного виконання вимоги визнати чи поновити певним чином порушене право, компенсувати завдані збитки, захист порушеного права теж матиме своє місце.

У контексті досліджуваного питання слід наголосити, що за останні роки Верховним Судом здійснено досить вдалі спроби характеристики критеріїв ефективності способів захисту цивільного права та інтересу особи. Так, у правових позиціях Верховного Суду йдеться про те, що ефективним способом захисту є той, який відповідає: «змісту права, за захистом якого звернулася особа; характеру порушення, невизнання чи оспорення; спричиненими наслідкам таких неправомірних діянь» [167; 168; 169; 170].

Така підбірка обставин виходить із потреб практики прийняти правомірне та обґрунтоване рішення, а саме від вказаних особливостей залежить застосування певного заходу захисту уповноваженим органом [62].

З цього приводу С. Погрібний слушно відмітив, що раніше використовуваний термін «належний спосіб» у практиці тепер заміщений терміном «ефективний спосіб», оскільки останній є ширшим за змістом та відповідає вимогам практики ЄСПЛ. Іншим терміном для характеристики способу захисту є правомірний захід, проте він характеризує правильність і законність його застосування судом [63]. Підтримуючи тезу про те, що варто все ж використовувати поняття ефективний спосіб, вважатимемо вищенаведені поняття синонімічними.

Справді, спосіб захисту не може бути ефективним [152], якщо він не відповідає вимогам закону, адже тоді він не може бути застосованим в

юрисдикційному порядку, може бути оспореним в разі його застосування в неюрисдикційному порядку, як такий який порушує права іншої особи, інтереси держави та суспільства, моральні засади чи принципи права. З огляду на це, не зможе виконати поставлену мету захисту.

Проте не лише правомірність є межею, яку не можна переступати.

Вважаємо, що ці та деякі інші обставини варто об'єднати в вимогу дотримуватися меж застосування способів захисту при виборі конкретного із можливих, включаючи до їх переліку всі вимоги, недодержання яких стане причиною відмови у задоволенні позову чи навіть відмови розглядати заяву чи скаргу.

З цього приводу слушною є позиція Т. О. Родоман, що на залежність ефективності застосування способу захисту від норм права (у нашому випадку норм про правові наслідки порушення договору найму), від відповідності обраного заходу захисту характеру та змісту правовідношення [64, с. 68].

Наведений перелік критеріїв ефективності доповнюється правильною постановкою мети захисту особи та обрання заходів, які спрямовані за своєю суттю на досягнення такої мети, адже одне і те ж право можна захистити по-різному [64, с. 68; 65, с. 81]. Метою є припинення порушення, визнання права, компенсація/відновлення. Проте, її вияв може набрати різних зовнішніх форм та формулювань. Наприклад, замінити пошкоджену річ, відремонтувати таку річ за рахунок особи, яка її пошкодила, чи оплатити ремонт пошкодженої речі; змінити правовідношення чи вимагати його припинення тощо. Це абсолютно різні вимоги, що проявляються у різних способах захисту.

У цьому зв'язку погоджуємося з думкою І. Г. Бережної та Ю. М. Андрєєва, що крім вказаних обставин ефективність способу захисту залежить від того, наскільки обраний спосіб захисту зможе всебічно і повно

захистити порушене, невизнане чи оспорюване право, а також від особи, права якої порушено [65, с. 81].

Проте при цьому, потрібно враховувати, що інколи краще не пред'являти вимог, підстав чи умов, застосування яких не можна довести у конкретному випадку (наприклад, стягнути неустойку і компенсувати матеріальні втрати частково краще, ніж просити відшкодувати збитки, якщо доказів для встановлення факту їх завдання, розміру, причинного зв'язку, вини немає, оскільки в такому випадку вимогу суд задовольнити не зможе). Тому обрана міра має бути оптимальною по відношенню до обставин та можливостей.

Наступним пунктом, який необхідно врахувати при виборі ефективного способу захисту – це можливість його реального виконання. Так, О. О. Кот вказував, що «виконання має забезпечити фактичне відновлення прав, бути здійсненим на практиці, зокрема у примусовому порядку» [66, с. 62].

Вибір способу захисту також залежить і від форми захисту, яку обирає особа, права якої порушені у зобов'язанні, що виникає з найму. Традиційно виділяють неюрисдикційну форму (самозахист, претензійний порядок, переговори) та юрисдикційну форму, при цьому в рамках юрисдикційної форми виділяють загальний (судовий) та спеціальний порядки захисту.

Спосіб захисту, який може застосовуватися як особою самостійно, так і за допомогою уповноважених органів, матиме різний порядок, умови, вимоги реалізації та засоби, у яких від буде втілюватися, що теж необхідно врахувати. Наприклад, вимога виконати зобов'язання за договором найму в натурі може виражатися у претензії в разі самозахисту, чи позовній заяві в разі звернення до суду [66].

Обрання певної форми та відповідних заходів захисту залежить від норм закону, ситуації та мети захисту. У разі, якщо певний захід захисту може бути реалізований через самозахист, передбачений/не заборонений

нормами права, договором, і реально може бути достатнім, то варто використовувати неюрисдикційну форму, адже це дешевше та швидше, ніж захист прав в юрисдикційному порядку. Якщо ж потрібне примусове виконання, то вибір має бути здійснено на користь юрисдикційної форми.

Метою ж застосування мір оперативного впливу є недопущення порушення в даний момент чи на майбутнє, мінімізація наслідків такого порушення, застосування незалежно від вини порушника [67, с. 201].

Вимоги до ефективності та правомірності мір оперативного впливу залишаються такі ж, проте зазначимо, що міри обов'язково повинні бути передбачені законом чи договором, відповідати принципам цивільного права. Класичним прикладом зазначених санкцій є відмова від договору, яка має місце і у відносинах найму. Припинення зобов'язання шляхом односторонньої відмови від нього частково чи в повному обсязі можливе за п.1. ч.1 ст. 611 ЦК України, відповідно до ст. 615 ЦК України, в разі порушення зобов'язання, якщо такі правові наслідки прямо передбачені законом чи договором [60].

Крім уже згаданих переваг у фінансовому та темпоральному аспектах, такі способи захисту часто є ефективними та достатніми. На відміну від розірвання, відмова здійснюється особою самостійно та не потребує рішення суду. Є й спеціальні норми щодо відмови, власне, від договорів найму (ч. 1 ст. 825 ЦК України, ст. 824 ЦК України [60, 68, с. 74-75].

За відсутності взаємної згоди сторін, право вимагати розірвання договору найму не є інструментом, що дозволяє швидко припинити правовідносини з недобросовісним контрагентом. У разі, якщо сторони не доходять згоди, спір вирішується в судовому порядку. У результаті, якщо одна зі сторін не виявляє наміру спілкуватись та/або сперечатись з іншою стороною, яка істотно та умисно порушує зобов'язання, їй необхідно відразу звертатись до суду.

Для застосування односторонньої відмови від договору найму необхідно тільки порушення іншої сторони за договором і щоб відповідне порушення було визначено як підставу для виникнення права на односторонню відмову. При цьому стороні не потрібно сподіватись на наявність у контрагента бажання провести переговори і розірвати договір за спільною згодою. Можна просто відмовитись від договору, а можливість оскарження такої відмови в судовому порядку залишити для іншої сторони.

Даний інструмент є економнішим способом співпраці з потенційно недобросовісними контрагентами, аніж розірвання договору, зокрема і в судовому порядку, оскільки особа принаймні не буде змушена першою витратити кошти на судові витрати, втрачаючи при цьому потенційний прибуток та й загалом свій час.

Виходячи з наведеного, саме механізм односторонньої відмови від договору найму варто вважати оптимальним інструментом самозахисту як наймача, так і наймодавця у випадку порушення договору найму протилежною стороною. З огляду на зазначене, рекомендується передбачати у договорі найму право на односторонню відмову від договору в усіх випадках істотних, на думку сторін, порушень зобов'язань за договором, які відповідно не визначені нормами ЦК України та інших законів як підстави для виникнення права вимагати розірвання договору найму.

Продовжуючи розкривати питання ефективності застосування окремих неюрисдикційних форм захисту прав наймача, можна також стверджувати, що виконання зобов'язання за рахунок боржника має значні переваги перед іншими способами захисту. З огляду на те, що таку міру оперативного впливу можна застосувати в односторонньому порядку, без звернення до уповноважених органів, виконання зобов'язання за рахунок боржника є значно ефективнішим та економічним способом захисту, у порівнянні із способами, які застосовуються у судовому порядку [2].

Також, у деяких випадках, застосування такого заходу буде більш доцільним та вигідним для уповноваженої сторони, ніж відмова від договору, притримання, відмова від прийняття виконання та інших мір оперативного впливу. На наш погляд, перевагою виконання зобов'язання за рахунок боржника над відмовою від договору є те, що у першому випадку правовідносини не припиняються і уповноважена сторона все ще може задовільнити власні потреби в межах існуючих відносин.

Оскільки використання такої міри оперативного впливу не спричиняє припинення правовідносин, це може допомогти уповноваженій стороні уникнути додаткових затрат на повторний пошук контрагента та узгодження умов договору.

Також, коли за договором до уповноваженої особи переходить право власності або користування індивідуально визначеною річчю, яка містить у собі недоліки, та яка не може бути замінена, при відмові боржником в усуненні недоліків, найкращим способом захисту, який відповідатиме інтересам кредитора, буде усунення недоліків власними силами.

Звичайно, що при виконанні зобов'язання за рахунок боржника уповноважена сторона має право на відшкодування витрат, які були понесені нею у зв'язку із таким виконанням. Тому виконання зобов'язання за рахунок боржника завжди має наслідком подальше відшкодування збитків, що вказує на взаємозв'язок між цими двома способами захисту.

Однак, є окремі зобов'язання, в яких застосування даного заходу оперативного впливу є неможливим. Як було встановлено раніше, застосувати виконання зобов'язання за рахунок боржника не можна у безоплатних зобов'язаннях, у цьому разі слід використовувати інші способи захисту.

Такі способи захисту як зміна, припинення правовідношення, вимога припинити порушення, відновити становище, яке існувало до порушення, виконати обов'язок в натурі як способи захисту можуть реалізовуватися як у

юрисдикційному, так і в неюрисдикційному порядку. Проте ефективніше вони реалізуються в судовому порядку.

У разі неюрисдикційного способу захисту ефективність збільшиться, якщо такі вимоги та/або їх визнання передбачають письмове підтвердження встановленого обов'язку чи права, їх припинення для усунення можливих подальших спорів (наявності доказів, якщо особа погодилася з вимогою в неюрисдикційному порядку, проте не виконує її).

Для задоволення вимог відшкодувати моральну чи майнову шкоду, збитки, стягнення неустойки чи застосування інших мір цивільно-правової відповідальності ефективним вважаємо претензійний та судовий порядок захисту, адже тут особливо важливим є письмове вираження пред'явлення вимоги, встановлення процедури.

Нетиповими для захисту прав сторін договору найму є альтернативні способи захисту, обмежений у використанні адміністративний порядок захисту.

Виходячи із принципу свободи договору та його закріпленні у нормах ЦК України [60], можна передбачити специфічні способи захисту у договорі найму, особливості їх реалізації (наприклад, встановити специфічну міру оперативного впливу, підставу для припинення чи зміни правовідношення) Проте, як показує практика, із таким закріпленням заходів і їх використанням потрібно бути обережним. При цьому, потрібно дотримуватися імперативно встановлених положень щодо меж способів захисту та принципів права, моральних засад, оскільки їх порушення може бути причиною для визнання даної умови договору недійсною за ст. 203 ЦК України [60; 69; 70; 125].

Враховуючи вказане, виділимо наступні критерії ефективності застосування певного способу захисту прав наймача чи наймодавця : дотримання меж застосування способів захисту; обрання оптимальної форми захисту; відповідність обраного способу захисту поставленій меті

захисту; можливість реального виконання конкретного заходу захисту, як у добровільному, так і в примусовому порядку; дотримання імперативних вимог та принципів права при встановленні специфічних заходів захисту, закріпленні особливого порядку їх реалізації чи розрахунку в договорі [61].

У цьому зв'язку підтримуємо думку Т. О. Родоман, що «ефективність застосування заходів захисту можна збільшити через поглиблення знань щодо різних способів захисту та покращення практичних вмінь їх використанні, адже саме від вибору способів захисту залежить не тільки те, чи буде прийнято рішення на користь особи, яка захищає свої права, а й чи будуть такі права реально захищені» [64, с. 68].

Зокрема, можна використовувати практику ЄСПЛ та Верховного суду. Наприклад, проаналізувавши наявну судову практику її можна представити для аргументації певного тлумачення на свою користь, показавши, що саме таке трактування та відповідні правові наслідки є усталеними. Такий аналіз та його подальше застосування дає уявлення про необхідні докази та бажаний спосіб захисту, який мав би бути ефективний, розкриває можливі «підводні камені».

У разі використання способів захисту, не передбачених законом чи договором, на думку С. Погрібного, потрібно вести мову неефективність чи не повну ефективність передбачених законом і договором способів [63].

Тут хочемо звернути увагу на можливість при зверненні до суду вказувати таку позицію: якщо можна задовольнити позовні вимоги, які хоча не встановлені безпосередньо нормою матеріального права чи договору, але будуть ефективні для захисту прав, то суди мають їх задовольнити в разі наявності всіх потрібних для цього підстав, обставин і доказів відповідно до міжнародно-правових документів у сфері захисту прав людини та доступу до правосуддя, загальних принципів цивільного права та норм Конституції України [67].

У такому випадку доводити знадобиться лише відповідність змісту порушеного права та характеру правопорушення, оскільки ЄСПЛ вважає, що навіть опосередкована заборона на захист певного права з інших підстав, в разі додержання необхідного мінімуму умов є невинуватеною. Саме такий підхід було підтримано ВСУ ще у 2012 р. [71]. Вважаємо, що він має застосовуватися і надалі.

Повертаючись до питання меж застосування способів захисту, розуміємо, що реалізація права на захист, особливо у разі примусового виконання рішення, стосується не лише сторін договору, а й інтересів третіх осіб, держави та суспільства. Тому таке право має мати межі, зокрема стримувати свободи уповноваженої особи для забезпечення рівності, дотримання прав інших та протидії зловживанню правом [70, с.107, 111-112].

Відносимо до меж застосування заходів захисту прав сторін договору найму умови, порушення яких спричиняє неможливість застосування певного способу, та недотримання яких є підставою відмови у задоволенні позову. Наша позиція відповідає визначенню меж В. Д. Примака як критеріїв «допустимості використання різноманітних форм практичної реалізації правових можливостей, передбачених змістом того чи іншого суб'єктивного цивільного права», додержання яких особою «забезпечує здійснення належного їй права відповідно до його соціального призначення, вимог справедливості, розумності й добросовісності» [72, с. 107-108].

Межі застосування способу захисту дійсно є багатограним поняттям і відображаються в правомірності, залежать від наявності відповідних підстав і умов, характеру порушення, невизнання, оспорення, а також від негативних наслідків, спричинених неправомірними діями [72, с. 118; 70].

Так, правомірність заходів захисту прав виражається у їх відповідності національному законодавству, нормам міжнародного права, які прийняті Україною, принципам, інтересам держави і суспільства, моралі [72, с. 113].

Якщо таких не передбачено, то можуть застосовуватися універсальні способи захисту, чи непередбачені заходи, але які не суперечать закону (принципам права, моралі) [71].

Предметність полягає у застосуванні способу захисту, який може бути застосовний до таких правовідносин (бути зобов'язально-правовим у разі порушення прав за договором найму), а також у відповідності заходів захисту змісту порушеного, невизнаного чи оспорюваного права [71]. Зрозуміло, що в разі порушення переважного права на укладення договору найму на новий строк вимагати проведення капітального ремонту для захисту переважного права не матиме ніякого сенсу.

З цього приводу В. Д. Примаєв вказує, що наявність підстави для застосування певної міри є визначальною [72]. Погоджуємося з цим, адже саме її наявність дає можливість використати спеціальний чи загальний спосіб захисту. При порушенні певного права, спочатку перевіряється наявність спеціального способу захисту саме для захисту конкретного права. Такий спосіб захисту часто міститися навіть в тій же статті, яка передбачає дане право.

Характер порушення, невизнання чи оспорювання також впливає на можливість обрати певний спосіб захисту [71]. Наприклад, припинення дії, яка порушує право буде ефективним для триваючого порушення.

Крім того, обраний спосіб захисту має відповідати спричиненим наслідкам таких неправомірних діянь. Так, в разі невиконання обов'язку сплатити орендну плату за договором найму житла за один місяць, наймодавець не має права розривати договір, адже такий спосіб захисту не передбачений та неспіврозмірний наслідкам.

З огляду на зазначене, застосування заходів захисту має здійснюватися з врахуванням принципів достатності та необхідності; а в разі, якщо обраний спосіб не відповідатиме якійсь із ознак, то він є неправомірним, тобто

таким, що виходить за межі і не може застосовуватися у конкретному випадку [70, с. 119].

Наведемо приклади ефективних та неефективних способів захисту із судової практики та аналізу такої практики Верховним Судом.

Так, вимога визнати договір оренди землі удаваним, яка не доповнена проханням застосувати наслідки недійсного правочину КЦС ВС визнає неефективним та не самотійним способом захисту.

Оцінюючи питання ефективності способу захисту суд врахував положення ст. 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод щодо мети поновлення права чи відшкодування, встановивши невідповідність обраного способу захисту такій цілі. А позивач не вимагав визнати договір купівлі-продажу, який нібито мав на меті укласти відповідач недійсним, не уточнив та не обґрунтував конкретні наслідки удаваного правочину (власне які є ціллю застосування даного способу захисту), які на його думку потрібно застосувати до спірних правовідносин за ст. 235 ЦК України (нікчемність/недійсність правочину) [73].

Такий наслідок характерний для даного випадку, оскільки купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення не допускається за національним законодавством, а значить наслідок застосування норм про договір купівлі-продажу до оспорюваного правочину щодо такої землі як єдиного можливого наслідку визнання правочину удаваним не можуть бути застосовні. Тобто, потрібно додатково вказувати які саме наслідки визнання удаваним правочину позивач хоче застосувати, принаймні до зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення [73].

У разі порушення прав наймодавця, у зв'язку з існування зобов'язально-правових відносин між сторонами договору, мають застосовуватися відповідні способи захисту, а речово-правові заходи захисту застосовні лише в разі визнання договору неукладеним, що

відповідає вимозі предметності та характеру порушеного, невизнаного, оспорюваного права.

Схожий підхід до встановлення ефективного способу захисту ВП ВС застосовує і щодо належності такого способу захисту як вимоги визнати нікчемний правочин недійсним, оскільки правочин вважається нікчемним в силу прямої вказівки закону. Тому, в суді питання поставатиме щодо застосування правових наслідків недійсності правочину на вимогу позивача, а суд дослідивши обставини справи та наявні докази, на підставі норм закону, задовольняє чи відмовляє у задоволенні позову, з вказівкою на нікчемність правочину, чи відсутності підстав для визнання правочину нікчемним у мотивувальній частині судового рішення [62].

Для захисту переважного права наймача (орендаря), який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), належним способом захисту є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця відповідної речі. Визнання договору купівлі-продажу не може бути ефективним способом, оскільки тоді переважне право наймача не вдасться реалізувати [62].

На нашу думку, враховуючи практику суду, можна вимагати переведення прав на наймача в разі порушення переважних прав, пред'явити вимогу виконати обов'язок за договором в натурі тощо, з доказуванням необхідності визнати договір укладеним. Погоджуємося з думкою В. Боднар та В. С. Щербини, що значно спростило б дану проблему зміна правового регулювання з даного питання: додати до ч. 2 ст. 16 ЦК України встановлення правовідношення як спосіб захисту, поряд із його зміною і припиненням [74, с. 94, 96].

Так, належним способом захисту у випадку відмови чи ухилення орендодавця від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої встановлено ч. 8 ст. 33 ЗУ «Про оренду

землі», ВС встановив визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту [62]. Відступом від практики ВСУ є позиція ВП ВС від 2018 р.: «розірвання сторонами договору та повернення виконаного, якщо він виконаний повністю чи частково, а також закінчення строку його дії, не є підставою для визнання відсутності предмета спору, оскільки договір визнається недійсним з моменту його вчинення, а, отже визнання договору недійсним може бути належним способом захисту у аналогічному випадку» [62].

ВП ВС визнала спірний договір недійсним та задовольнила вимогу про скасування державної реєстрації права оренди фізичної особи-відповідача як ефективного способу захисту, з огляду на нікчемність спірного договору оренди, оскільки даний договір не було укладено на конкурентних засадах, відповідно до вимог ст.ст. 134,135 ЗК [62].

Крім того, ВС наголошує, що непідписаний орендодавцем договір оренди землі не може бути визнаний недійсним, оскільки він є неукладеним [62]. Отже, обраний спосіб захисту має бути ефективним та втілений з дотриманням меж його застосування.

З урахуванням наведених критеріїв ефективності застосування певного способу захисту прав наймача чи наймодавця у подальших розділах дисертації зосередимо увагу на мірах оперативного впливу та способах захисту, що реалізуються в юрисдикційній формі.

Висновки до першого розділу

Зроблено застереження, що поняття захист у цивільному праві є полісемним, а кожне доктринальне розуміння його змістовного навантаження має своє теоретичне обґрунтування та вказує на окремі його прояви як юридичного явища. Відсутність заперечень одним науковим

підходом іншого дозволило інтегровано підійти до визначення поняття «захист цивільних прав».

Зроблено застереження, що ефективність результату захисту цивільних прав, у тому числі й учасників договірних правовідносин, лежить у площинах форм і способів захисту. Юридична наука та правозастосовна практика напрацювала критерії вибору стороною договору форми та ефективного способу захисту її прав. Подальша робота у цьому напрямку повинна здійснюватися з врахуванням тенденцій міжнародної договірної та судової практики. Під способами захисту суб'єктивних цивільних прав запропоновано розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування.

Аргументовано підхід про існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору найму речі: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносин між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю.

Доведено взаємозалежність форми та способів захисту сторін договору, що проявляється у наступному: обрання мір оперативного впливу обумовлюють неюрисдикційну форму захисту, використання ж заходів цивільно-правової відповідальності визначає юрисдикційну форму захисту.

Констатовано, що видами форм захисту неюрисдикційна та юрисдикційна форми, в рамках юрисдикційної форми виділяють загальний та спеціальний порядки захисту.

Наголошено на нетиповості для захисту прав сторін договору найму альтернативних форм захисту, а також обмеженість у використанні адміністративного порядку захисту.

Окреслено, що у разі використання способів захисту, що не передбачені законом чи договором найму, можливість їх застосування впливає із принципу доступу до правосуддя та вибору ефективного способу захисту, а також загальних принципів цивільного права. У такому разі суд визначає такий спосіб захисту, що не суперечить закону та змісту порушеного права або інтересу.

Межі застосування способу захисту відображаються в правомірності, предметності застосування, залежать від наявності відповідних підстав і умов, характеру порушення, невизнання, оспорення, а також від негативних наслідків, спричинених неправомірними діями.

Критерії предметності та характеру порушеного, невизнаного, оспорюваного права обумовлюють тезу про те, що у разі порушення прав сторін договору найму застосовуються зобов'язально-правові способи захисту; речово-правові способи захисту застосовні лише в разі визнання договору неукладеним.

Констатовано, що визнання договору найму удаваним без застосування наслідків недійсного правочину є несамотійним та неефективним способом захисту.

РОЗДІЛ 2

ЗАХОДИ ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ ОПЕРАТИВНОГО ВПЛИВУ

2.1. Заходи оперативного впливу пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення в договорах найму

У попередньому розділі цієї наукової праці ми розкрили загальнотеоретичні аспекти договору найму, окреслили межі застосування способів та форм прав сторін захисту у досліджуваних правовідносинах, далі ж перейдемо до характеристики окремих способів захисту сторін за цією договірною конструкцією, адже питання дослідження захисту прав контрагентів у договірному зобов'язанні традиційно є актуальним для юридичної науки.

Справді, зобов'язальні правовідносини з договору найму характеризуються специфічними підставами виникнення, зміни та припинення, з огляду на що, перебувають у постійній динаміці, через яку, власне вдається опосередкувати юридичний зв'язок між сторонами.

Динаміка зобов'язального правовідношення, що виникло на підставі договору найму, характеризується певною моделлю фактичної поведінки сторін цього договору. При цьому така поведінка часто може не відповідати загальноприйнятій та бажаній моделі поведінки у досліджуваній сфері, та порушувати законодавчі приписи.

Саме тому у разі, якщо сторони договору найму, відхиляються від визначеної у такому зобов'язанні моделі фактичної поведінки, заінтересована особа має право на застосування заходів оперативного впливу як способів захисту, які є оптимальними як у матеріальному, так і часовому аспектах.

Так, ЦК та ГК України містять загальні положення, що стосуються способів захисту прав наймача та наймодавця, у тому числі й щодо заходів оперативного впливу.

Справді, при захисті своїх прав, сторони не обмежуються тільки загальними способами, зазначеними у ст. 16 ЦК України, а з огляду на ефективність та економічність, все частіше, у разі порушення чи загрози порушення суб'єктивних прав, починають використовувати передбачені у законодавстві чи встановлені договором заходи оперативного впливу на сторону, за допомогою яких в односторонньому порядку можна попередити чи усунути порушення її права [60; 91]. Особливої уваги, як нами зазначалося вище, заслуговують заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами у договорі найму. Цивільним законодавством передбачені заходи оперативного впливу у договорі, які умовно можна виокремити у три основні групи:

а) заходи оперативного впливу, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення;

б) заходи оперативного впливу, пов'язані з відмовою від вчинення певних дій в інтересах несправного контрагента (одностороння відмова від договору, відмова від прийняття неналежного виконання тощо);

в) виконання зобов'язання за рахунок контрагента (заходи оперативного впливу, пов'язані з виконанням зобов'язання за рахунок боржника).

Звісно, зазначені заходи не вичерпуються тільки переліком, встановленим у законодавстві, оскільки сторони у договорі найму самі можуть встановити інші заходи оперативного впливу - найбільш ефективні, за допомогою яких сторона в односторонньому порядку може попередити чи усунути порушення її права.

Перш ніж перейти до дослідження питання такого заходу оперативного впливу в договорі найму як захід, що пов'язаний із забезпеченням зустрічного задоволення, вважаємо за необхідне визначити саме поняття

«захід оперативного впливу» в цивільному праві та встановити його характерні ознаки, що допоможе якісніше кваліфікувати, встановлений у законодавстві порядок їх застосування у договорі найму.

Варто зазначити, що цивільне законодавство не дає легального визначення дефініції «захід оперативного впливу», а тому існує необхідність звернення до наукових джерел, з метою з'ясування суті цього поняття. Проте варто вказати, що за найбільш поширенішою доктринальною позицією, дане поняття визначають як правовий захід, що застосовується до порушника цивільних прав і обов'язків безпосередньо правомочною особою без звернення до компетентних органів. [75, с. 133].

Отже, як випливає з даного визначення, важливою рисою досліджуваних способів захисту є те, що вони реалізуються в неюрисдикційному порядку. Така їх особливість знайшла широку підтримку в наукових колах.

Для прикладу, на думку С. Я. Вавженчука, «заходи оперативного впливу – це визначені законодавством або узгоджені сторонами у договорі заходи самозахисту, які можуть бути виражені у діянні, що застосовуються в односторонньому порядку у випадку здійснення правопорушення або можливості його настання у майбутньому до контрагента в зобов'язанні уповноваженою особою без звернення до компетентних державних органів із метою захисту своїх порушених прав» [76, с. 15]. Дане визначення носить, на нашу думку, комплексний характер та окрім форми захисту включає в себе вказівку на те, що вони застосовуються як внаслідок вчинення правопорушення, так і з превентивною метою.

Схожу за своїми змістовими характеристиками позицію займає Р. В. Гринько, який дає визначення мір оперативного впливу як юридичних заходів правоохоронного характеру, які передбачені законом або договором, що застосовуються у договірних зобов'язаннях до особи, яка порушила або створює реальну загрозу порушення цивільних прав і обов'язків безпосередньо самою уповноваженою особою без звернення за захистом

права до відповідних державних органів [77, с. 171]. З наведеними доктринальними дефініціями погоджуємося повністю.

Далі ж варто навести ознаки заходів оперативного впливу, до яких прийнято відносити:

- 1) застосування таких заходів як наслідок порушення чи загрози такого порушення прав сторони;
- 2) одностороннє застосування уповноваженою стороною у договірному зобов'язанні;
- 3) застосування таких заходів здійснюється без звернення до компетентних державних органів;
- 4) організаційний характер впливу на правопорушника
- 5) такі заходи можуть встановлюватися договором або законодавством [78, с. 208].

При аналізі ознак заходів оперативного впливу, першочергово необхідно звернути увагу на умови, за яких застосування таких заходів буде доцільним та правомірним. Так, основною підставою застосування заходів оперативного впливу є порушення права уповноваженої особи або загроза такого порушення з боку зобов'язаної сторони. Тобто застосування таких заходів є правомірною реакцією уповноваженої сторони до особи, яка не виконала належним чином взятий на себе обов'язок [79, с. 160].

Односторонній характер полягає у можливості уповноваженої сторони у зобов'язанні застосовувати такі заходи незалежно від бажання чи волі контрагента. Звісно тут необхідно наголосити, що у разі неправомірного використання заходів оперативного впливу, зобов'язана особа має право оскаржувати такі неправомірні дії у судовому порядку [80, с. 270]. Тому уповноважена особа, при застосуванні таких заходів, повинна виходити, перш за все, з порушення або загрози порушення її права боржником.

Наступною характерною ознакою заходів оперативного впливу є можливість застосування заходів оперативного впливу без звернення до компетентного державного органу, що дає можливість ефективно та швидко

захистити свої права у зобов'язанні. Як справедливо зазначається у цивілістичній доктрині, при застосуванні заходів оперативного впливу до боржника, уповноважена сторона не втрачає права звернення до суду, однак така особа зацікавлена якнайшвидше захистити себе від порушення і його можливих наслідків [79, с. 160].

Ще однією ознакою заходів оперативного впливу є їх організаційна спрямованість. Ця ознака полягає у зміні структури договірних відносин і має метою усунення негативних наслідків правопорушення або попередження самого правопорушення а також стимулювання виконання зобов'язання контрагентом [80, с. 271].

Останньою ж ознакою таких заходів є те, що вони передбачені законом або встановлені у договорі сторонами. Саме за наявності законодавчого закріплення чи передбачення заходів оперативного впливу у договорі, дії уповноваженої сторони будуть вважатися правомірними.

Звичайно, що при встановленні таких заходів в умовах договору, сторони повинні виходити із загальних положень про чинність правочину, встановлених у статті 203 ЦК України. Так, зокрема, зміст встановлених заходів «не повинен суперечити нормам цивільного законодавства, а також інтересам держави, суспільства і його моральним засадам» [60].

Із встановленням ознак заходів оперативного впливу, ми можемо визначити зв'язок останніх із такими категоріями як цивільно-правова відповідальність, самозахист цивільних прав, способи захисту цивільних прав, способи забезпечення зобов'язання, що допоможе правильно кваліфікувати заходи оперативного впливу у договорі найму і відмежувати їх від суміжних понять.

Так, досить часто заходи оперативного впливу ототожнюють із санкцією цивільно-правової відповідальності. На нашу думку, такий підхід є хибним, оскільки він ігнорує відмінність функцій вказаних категорій та форм їх впливу на правопорушника. Так, основними функціями заходів оперативного впливу є запобіжна та забезпечувальна, які полягають у

можливості попередити негативні наслідки правопорушення та також забезпечити належне виконання зобов'язання [76, с. 14].

Дійсно, як зазначалося вище, для санкцій оперативного характеру характерною є організаційна спрямованість. Що ж до цивільно-правової відповідальності, то основна її мета полягає у компенсації шкоди, яка вже була завдана правопорушенням.

Ще однією суттєвою відмінністю між цими двома категоріями є форми впливу на правопорушника. Цивільно-правова відповідальність спрямована на виникнення майнових втрат у правопорушника, за рахунок яких здійснюється компенсація завданої шкоди. Заходи ж оперативного впливу, перш за все, носять організаційний характер і спрямовані на зміну структури зобов'язальних правовідносин або на їх припинення, хоча опосередковане виникнення невігідних майнових наслідків для зобов'язаної сторони не виключається [79, с. 161].

Таким чином, основними критеріями, за якими здійснюється відмежування зазначених категорій є форми впливу на правопорушника та функції, які вони виконують.

Якщо ж розглядати заходи оперативного впливу у співвідношенні із категорією самозахисту, то, на перший погляд, можна побачити численну кількість спільних ознак, які вказують на тотожність даних понять. До таких спільних ознак можна віднести односторонній характер застосування, застосування у випадку порушення чи загрози порушення права, таке застосування є правомірним і виконує правозахисну функцію.

Головною різницею між зазначеними категоріями є те, що заходи оперативного впливу, на відміну від самозахисту, обмежуються договірними зобов'язаннями [79, с. 161]. Крім того, для визнання дій уповноваженої особи правомірними, перелік заходів оперативного впливу повинен бути зазначений у законодавстві чи у договорі. У випадку ж самозахисту, встановлюються загальні ознаки, за яких такий самозахист може бути правомірний і співврозмірний правопорушенню.

Це, означає, як слушно зазначає С. Я. Вавженчук, що питання відповідності таких заходів було визначене заздалегідь і уповноважені сторони не потрібно повторно встановлювати відповідність застосованих заходів характеру правопорушення [76, с. 14]. Із наведеного випливає, що категорія самозахисту є ширшою, ніж заходи оперативного впливу, що дозволяє останні відносити до конструкції самозахисту.

У межах даного підрозділу дослідження проаналізуємо заходи оперативного впливу, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення у договорах найму. Слід зауважити, що загалом метою цих заходів оперативного впливу може бути примушування контрагента, який не виконує своїх обов'язків, до надання зустрічного задоволення, та/або забезпечення можливості кредитора захистити свої права та інтереси за рахунок майна боржника, яке перебуває у володінні кредитора.

Таким чином, призначення заходів забезпечення зустрічного задоволення полягає у тому, щоб особа, суб'єктивне цивільне право якої порушено, мала реальні механізми спонукання контрагента за цивільно-правовим договором до належного виконання зобов'язання, яке виконується з порушеннями чи взагалі не виконується.

Можливість застосування зазначеної групи заходів оперативного впливу на практиці кореспондується з приписами чинного законодавства, які дозволяють виокремити такі заходи як призупинення виконання зобов'язання та притримання. Нижче проаналізуємо законодавчо закріплені можливості застосування відповідних заходів.

Відповідно до ч. 3 ст. 538 ЦК України як захід забезпечення зустрічного задоволення допускається застосування призупинення виконання зобов'язання. Так, згідно з положеннями зазначеної норми у разі невиконання зобов'язаною стороною обумовлених договором обов'язків або ж наявності очевидних підстав вважати, що погоджені сторонами умови не будуть виконані у встановлені строки (терміни), сторона, на яку покладено зустрічне виконання, має право призупинити виконання свого зобов'язання.

Призупинення виконання зобов'язання застосовується й у випадку, коли передбачене договором виконання зобов'язання здійснено не в повному обсязі [60].

Вищезазначене положення знаходить більш деталізоване закріплення в низці правових норм, які регулюють окремі види зобов'язань, зокрема тих, що виникають з договорів купівлі-продажу та підряду (наприклад, ч. 5 ст. 692 та ст. 851 ЦК України) [60]. У цьому контексті слід зауважити, що ні господарсько-правові, ні цивільно-правові норми чинного законодавства не містять прямих вказівок на застосування призупинення виконання зобов'язань у договорах оренди.

Як показує практика, законодавцю слід закріпити більш гнучкі механізми врегулювання відносин між наймодавцем та наймачем, ніж розірвання договору в односторонньому порядку. До прикладу, у разі якщо договором оренди було передбачено суборенду за згодою наймодавця, а орендар передав майно без згоди останнього. Саме тому призупинення виконання зобов'язання наймодавцем, наприклад, шляхом недопуску до майна до моменту, поки наймач не розірве договір суборенди.

Єдина санкція за передання майна в суборенду без дозволу наймодавця передбачена у ст. 783 ЦК України у вигляді розірвання договору оренди на вимогу наймодавця [60]. Однак враховуючи диспозитивність та гнучкість цивільних правовідносин, для обох сторін договору не завжди доцільно застосовувати такі радикальні методи, які не відповідають інтересам обох сторін.

Саме тому призупинення виконання зобов'язання наймодавцем в даному випадку слугуватиме більш ефективним та раціональним заходом оперативного впливу, ніж остаточне розірвання договору оренди та відповідно економічні втрати, пов'язані з відсутністю орендаря.

На нашу думку, вказаний захід оперативного впливу у контексті договорів оренди доцільно закріпити на законодавчому рівні, оскільки на

практиці сторони так чи інакше вдаються до його застосування, щоб уникнути спорів у випадку розірвання договору у судовому порядку.

Вважаємо, що аналогічну позицію можна застосовувати і у випадку невиконання наймодавцем своїх зобов'язань за договором, для прикладу – у разі невиконання обов'язку проведення капітального ремонту можна передбачити право наймача призупинити здійснення орендних платежів.

Вказаний захід оперативного впливу передбачений у ч. 3 ст. 776 ЦК України, у положеннях якої закріплено право орендаря відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати [60].

Іншими словами, якщо наймодавець не здійснив узгодженого сторонами у договорі капітального ремонту об'єкта оренди, що перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право призупинити здійснення орендних платежів у зв'язку з одностороннім зарахуванням витрат, понесених внаслідок проведення капітального ремонту.

У досліджуваному аспекті варто наголосити на питаннях щодо співвідношення заходів оперативного впливу та способів забезпечення виконання зобов'язання. Звісно, тут необхідно зазначити, що останні мають ряд суттєвих ознак, за якими їх можна відрізнити від заходів оперативного впливу. Так, на відміну від заходів оперативного впливу, способам забезпечення зобов'язання притаманні такі ознаки: спричиняють невігідні майнові наслідки для боржника; є додатковим акцесорним зобов'язанням, яке залежить від основного; спеціальні вимоги щодо оформлення [167].

Для заходів оперативного впливу ці риси не притаманні, у зв'язку з чим є підстави для розмежовування цих категорій. Винятком із цього правила є притримання, яке законодавець відносить до виду забезпечення виконання зобов'язання, ст. 547 Кодексу встановлює спеціальні вимоги щодо його оформлення, які не притаманні для заходів оперативного впливу.

З іншої сторони, в законодавстві встановленні випадки, коли сторони у договірному зобов'язанні можуть застосувати притримання в якості

заходу оперативного впливу у підрядних відносинах чи відносинах перевезення (ст. 856 та ч. 4 ст. 916 ЦК України) [60].

З огляду на зазначене, можна зробити висновок, що притримання має подвійну правову природу і може бути як способом забезпечення виконання зобов'язання, так і заходом оперативного впливу на зобов'язану сторону у зобов'язанні.

Справді, за сукупністю притаманних притриманню ознак, очевидним є відносити притримання до заходів оперативного впливу та до такої групи цих заходів, як ті, що пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення.

Правова природа притримання як заходу оперативного впливу полягає у тому, що кредитор, який виконав свій обов'язок за договором, очікуючи виконання боржником зустрічного обов'язку, до моменту виконання останнього має право притримати у себе річ, якою правомірно володіє на підставі відповідного договору (ч. 1 ст. 594 ЦК України) [60].

У досліджуваному контексті варто зазначити, що у випадку невиконання порушеного зобов'язання, законодавець у ст. 597 ЦК України закріплює за кредитором право задовольнити свої вимоги з вартості притримуваної речі шляхом звернення стягнення на останню за правилами, встановленими для застави (ст. 591 ЦК України) [60].

З аналізу вищенаведених норм, доцільно зауважити, що захист прав кредитора шляхом притримання включає наступні ймовірні варіанти:

- 1) вчинення фактичних дій, які свідчать про притримання речі боржника;
- 2) задоволення кредитором своїх вимог за рахунок відповідної речі у разі недосягнення мети притримання – виконання боржником порушеного зобов'язання.

У першому випадку кредитор має право в односторонньому порядку захистити своє порушене право самотійно, без звернення до компетентних органів. Вказане обґрунтовано дозволяє відносити такі дії до способів самозахисту цивільних прав.

Як ми вказували у цій роботі, способи самозахисту цивільних прав є доволі різноманітними, а вибір конкретного способу належить особі, яка вчиняє дії проти порушення належних їй чи іншій особі суб'єктивних цивільних прав та інтересів, які порушені або ж має місце загроза їх порушення в майбутньому. Саме з цією метою у договірних відносинах застосовуються заходи оперативного впливу, зокрема притримання.

Вважаємо, що закріплення на законодавчому рівні норм, які врегульовують притримання (ст. 594–596 ЦК України) [60], підтверджує позицію законодавця у контексті визнання притримання способом захисту, який відповідає порушенню, та може використовуватися на підставі прямих вказівок закону.

Таким чином, притримання виступає заходом оперативного впливу, що застосовується кредитором в порядку самозахисту. У свою чергу, закріплене право кредитора у ст. 597 ЦК України на задоволення своїх вимог за рахунок притримуваної речі за аналогією з заставою, передбачає звернення останнього до суду, що виходить за рамки самозахисту; а також зводить до захисту, притаманного видам забезпечення виконання зобов'язання, а саме - надання кредитору виконання порушеного зобов'язання за рахунок джерела останнього, спеціально створеного з відповідною метою [60].

Отож, саме наявність джерела забезпечення виконання перетворює притримання як захід оперативного впливу на притримання як вид забезпечення виконання зобов'язання. При цьому, поняття притримання, закріплене у ст. 594 ЦК України, відповідає правовій природі заходів оперативного впливу, оскільки кредитор отримує право притримання речі боржника до виконання останнім порушеного зобов'язання [173, с.436].

Застосування притримання як заходу оперативного впливу, пов'язаного із забезпеченням зустрічного виконання, є особливо актуальним у відносинах, що виникають з договорів найму. Так, на практиці до

найпоширеніших спорів у правовідносинах найму відносять позовні вимоги про звільнення орендованого приміщення.

Саме тому практикується закріплення у договорах найму механізму притримання орендованого майна наймодавцем до моменту повного виконання наймачем грошових зобов'язань. Практика закріплення права притримання у договорах оренди не тільки зменшує строки вирішення спорів про виселення, а й загалом значно знижує ризик їх виникнення [174].

Однак нормативного закріплення права притримання у договорі оренди недостатньо, доцільно врегульовувати саму процедуру реалізації права притримання. Так, згідно з ч. 1 ст. 595 ЦК України кредитор, який притримує річ у себе, зобов'язаний негайно повідомити про це боржника. У протилежному випадку кредитор зобов'язаний повернути предмет найму після заявлення такої вимоги боржником, навіть за умови невиконання останнім грошових зобов'язань, незважаючи на те, що саме на виконання останніх спрямовувалось притримання [60].

Зазначене підтверджується численною судовою практикою, серед яких постанова КГС ВС від 04.07.2018 у справі № 926/2275/17 [175]. Іншими словами, обов'язково необхідно передбачити у договорі найму саме право на притримання та алгоритм його реалізації шляхом повідомлення про це боржника із зазначенням строків реалізації та способів такого повідомлення.

Таким чином, зважаючи на приватний характер, цивільне право передбачає можливість правомірного впливу на неправомірні діяння учасників цивільних правовідносин не тільки зі сторони держави, а й зі сторони самих учасників правовідносин. Метою такого впливу є відновлення порушених майнових і особистих немайнових прав шляхом попередження та припинення небажаних дій.

До вищезазначених заходів належать і заходи оперативного впливу, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення, а саме - призупинення виконання зобов'язання та притримання. Однак на законодавчому рівні відсутні норми, які б чітко врегульовували визначення даних понять, сфери

та межі їх застосування у конкретних видах зобов'язань, зокрема у тих, що виникають з договорів оренди.

У свою чергу, на практиці як призупинення виконання зобов'язання, так і притримання, знаходять своє відображення у договорах найму, про що свідчить і наведена судова практика. Однак вважаємо за необхідне законодавчо врегулювати підстави та умови застосування вказаних заходів оперативного впливу у правовідносинах, що виникають з договорів найму, задля уникнення зловживань і досягнення реального балансу інтересів наймача та наймодавця.

Крім цього, зазначене сприятиме розвантаженню ланки судової системи, забезпеченню економічних інтересів обох сторін та збереженню ділових відносин між ними, оскільки низка спірних питань вирішуватимуться сторонами шляхом забезпечення зустрічного задоволення без значних матеріальних та часових втрат.

2.2. Одностороння відмова від договору найму як спосіб захисту прав наймача і наймодавця

Розглянувши заходи оперативного впливу, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення, далі перейдемо до характеристики односторонньої відмови від договору найму як міри оперативного впливу. Тут варто наголосити, що на рівні ЦК України відсутній як чіткий механізм реалізації відмови від договору загалом, так і відмови від договору найму зокрема. Крім того, відсутнє чітке розмежування односторонньої відмови від договору та розірвання договору як підстав припинення зобов'язань за договором.

Науковці-фахівці за досліджуванням напрямом стикаються із аналогічною проблематикою, в основі якої лежить неякісний правовий механізм реалізації односторонньої відмови від договору найму та розмежування інститутів односторонньої відмови від договору найму та

розірвання договору найму. З огляду на наведене у межах цього підрозділу дисертації, звернемось до теоретико-правового аналізу цих та інших питань.

Отже, для встановлення позиції законодавця щодо сутності природи односторонньої відмови від договору найму у випадках передбачених законом чи договором за порушення здійснене іншою стороною за договором, варто провести системний аналіз положень ЦК України, профільних законодавчих актів у відносинах найму та відповідної судової практики.

Як слушно зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, досліджуючи загалом поняття «відмови» в ЦК України, дана категорія є досить значною, складною, спірною і такою, що вимагає скрупульозного аналізу [81, с. 105].

У найбільш розгорнутому вигляді, поняття відмови у цивільному праві розкривається у наукових роботах Г. О. Уразової. Дослідниця подає дефініцію відмови як одностороннього правочину, що : 1) спрямований на зміну або припинення правовідношення; 2) припинення вже існуючого в особи права; 3) ненабуття права, яке особа могла б набути без передання його іншій особі [82; 83, с. 105]. З таким твердженням є сенс погодитися, адже окреслене визначення відмови характерне для усіх інститутів цивільного права.

Якщо вести мову про аналіз конструкції відмови саме у договірному праві, варто вказати, що в науці цивільного права також проводився відповідний аналіз вужчих понять, зокрема щодо категорії односторонньої відмови від договору (зобов'язання).

З цього приводу висловлюються різні позиції щодо сутності односторонньої відмови від договору (зобов'язання). Наприклад, Л. М. Баранова розглядає односторонню відмову від зобов'язання як спосіб неюрисдикційної форми захисту суб'єктивних цивільних прав [84, с. 5]. Тобто акценти у дослідженні цього питання зроблено на те, що це спосіб

захисту цивільного права та інтересу і що цей спосіб реалізується у неюрисдикційній формі.

Думку щодо розуміння цієї категорії у вищенаведеному руслі розвиває І. Й. Пучковська, відносячи відмову від договору до мір оперативного впливу [85, с. 30]. Безумовно таку позицію підтримуємо, адже класичним розумінням у цивільному праві мір оперативного впливу є те, за яким вони належать до способів захисту, різновиду санкцій організаційного характеру, що реалізуються у неюрисдикційній формі.

Є й інший підхід, що висловлюється в цивільно-правовій літературі, за яким одностороння відмова безпосередньо не є способом захисту суб'єктивних прав, а слугує інструментом (засобом), за допомогою якого потерпіла сторона обирає відповідні способи захисту, якими можуть бути правові наслідки односторонньої відмови – зміна або припинення правовідношення [86, с. 234].

Погоджуючись з тим, що зміна або припинення правовідношення є правовими наслідками відмови від договору (і одночасно самостійними способами захисту порушеного цивільного права), не можемо погодитися з тим, що це є достатнім аргументом, який би виключав відмову з переліку способів захисту. Застосування того чи іншого способу захисту порушеного цивільного права завжди має певний правовий наслідок.

У даному разі можна вести мову про те, що зміна або припинення правовідношення є одночасно і способом захисту порушеного цивільного права і правовим наслідком відмови від договору.

Аналізуючи положення ЦК України щодо договору найму, зокрема досліджуючи особливості захисту прав наймача, І. Р. Калаур розглядає і відмову від договору найму, і розірвання договору найму як способи захисту прав наймача [87, с. 37-38]. З такою позицією з урахуванням підходів, наведених вище, погоджуємося повністю.

Висловлюючи власну позицію щодо правової природи односторонньої відмови від договору найму варто вказати наступне. Одностороння відмова наймача чи наймодавця від договору найму у випадках, передбачених п. 2 ч. 1 ст. 766 та ч. 1 ст. 782 ЦК України відповідно чи договором, безсумнівно є санкцією оперативного впливу за протиправну поведінку (порушення умов договору найму) [60].

У цьому контексті варто наголосити, що окреслена міра оперативного впливу врегульована і в межах ГК України. Так, відповідно до ГК України, при передбаченні відповідних підстав одностороннього припинення зобов'язання у договорах, таке припинення являтиме собою оперативно-господарську санкцію, що відповідає ч. 1 ст. 235 ГК України. Справді, з позиції ГК України, ми можемо розглядати одностороннє припинення зобов'язання за договором оренди, що укладений відповідно до нього, на підставах, що передбачені в самому договорі, як оперативно-господарську санкцію [91].

Якщо аналізувати односторонню відмову від договору найму на підставах, передбачених у ЦК України (статтях 766 та 782) чи визначених договором у разі порушення контрагентом умов договору, то:

1) одностороння відмова є способом захисту цивільних прав, що реалізується у неюрисдикційній формі;

2) одностороння відмова є мірою оперативного впливу в розумінні ЦК України. Крім того, для відмови від договору характерні й інші риси, що наводилися нами вище, які ідентифікують заходи оперативного впливу загалом.

3) односторонню відмову від договору найму можна вважати самозахистом цивільних прав наймача і наймодавця, оскільки самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства (ч. 1 ст. 19 ЦК України) [60].

Деталізуючи позицію стосовно розуміння відмови від договору найму як способу самозахисту прав наймача і наймодавця варто також звернутись до Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» [88], у межах якої вказується, «що відмова наймодавця від договору найму, можливість якої передбачена ч.1 ст. 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» [88]. Отже, практика застосування норм ЦК України у цій сфері розглядає конструкцію відмови у ключі, що відображений вище.

У цьому зв'язку варто також вказати, що відповідно до ч. 1 ст. 611 ЦК України одностороння відмова від зобов'язання у разі його порушення є підставою для припинення зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом [89].

Відмову від договору класифікують за різними правовими підставами. Класифікуючи види відмови у цивільному праві за підставою виникнення Т.В. Боднар поділяє її на: 1) відмову від договору як наслідок порушення зі сторони контрагента; 2) відмову, яка не пов'язується із будь-якими фактичними підставами [86, с. 235].

Схожу позицію у досліджуваному нами аспекті висловлює Г. О. Уразова, яка вказує на праві сторін відмовитися від договору : при порушенні контрагентом за договором своїх зобов'язань, якщо це передбачено договором або законом (порушення щодо предмета, строків виконання, надання недостовірної інформації тощо); за власним розсудом у необхідності припинення договірних правовідношення [90, с. 156-158].

Звісно, у положеннях ЦК України можна знайти багато прикладів обох підстав відмови, але, якщо звернутися безпосередньо до договору

найму, то до першого випадку (одностороння відмова у зв'язку з його порушенням) можна віднести: відмову від договору наймачем у разі, коли наймодавець не передає майно (п. 2 ч. 1 ст. 766), а також відмову наймодавця від договору, у випадку, коли наймач не виконує обов'язок щодо внесення плати за користування об'єктом договору найму (ч. 1 ст. 782) та інші.

У другому випадку закон передбачає відмову від договору не пов'язану із порушенням зобов'язання однією із сторін. Зокрема до таких випадків можна віднести у відносинах найму можливість сторін відмовитися від договору найму, укладеного на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України) [60].

Відтак, ми також можемо вважати односторонню відмову наймача чи наймодавця від договору на підставах, передбачених у ЦК України (статтях 766 та 782) чи визначених договором у разі порушення контрагентом умов договору, і засобом самозахисту, і санкцією оперативного впливу за порушення, що допущене іншою стороною.

ЦК України встановлюється загальне правило, за яким одностороння відмова від зобов'язання не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 525 ЦК України) [60]. Аналогічне положення міститься в нормах ГК України про договір оренди [91].

Дана норма розвинена і у доктрині договірного права. До прикладу, В. В. Луць, аналізуючи розірвання та односторонню відмову від договору оренди вказує, що остання неможлива [92, с.195-196].

Безумовно, з такою позицією варто погодитися. Одночасно, з аналізу ст. 651 ЦК України, ст. 188 ГК України вбачається, що договір не може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою однієї із сторін за відсутності правових підстав, визначених ЦК України чи ГК України, оскільки в такому випадку одностороння відмова від договору може порушити права орендаря, який належним чином виконував прийняті на

себе зобов'язання [91]. Якщо ж такі правові підстави наявні, то одностороння відмова є правомірною.

Таким же шляхом - пошуку правових підстав при застосуванні односторонньої відмови йде судова практика розгляду справ, пов'язаних із відмовою від договору найму.

До прикладу, на думку колегії суддів Касаційного господарського суду Верховного Суду, закріплення у положеннях договору оренди права одній із сторін договору на припинення договору шляхом повідомлення іншої сторони, що був укладений між ними, впливає із свободи договору та обумовлена положеннями статей 6, 525, 598, 627 та 651 ЦК України і статей 188 та 291 ГК України [93].

Також у даному рішенні вказується, що окремі норми ЦК України, наприклад, ст. 782, що регулює право наймодавця відмовитися від договору найму, є спеціальними нормами у даних правовідносинах. Вказується, що відповідно до статті 188 ГК України, нормами закону або договору можуть встановлюватись підстави для одностороннього припинення договору. Такими законами є ЦК України та інші, наприклад ЗУ «Про оренду землі», якими можуть встановлюватись підстави для односторонньої відмови від договору [93].

Загалом судами при розгляді відповідних спорів увага акцентується як на необхідності передбачення саме у положеннях договору права на односторонню відмову від договору оренди чи припинення зобов'язання в односторонньому порядку, так і на необхідності наявності у договорі спеціально визначених підстав для такої відмови.

З таким підходом варто погодитися з тим, щоб забезпечити правомірність односторонньої відмови від договору найму, адже якщо законом безпосередньо не прописано, а договором не деталізовано, поставатиме питання про неправомірність застосування цієї міри оперативного впливу.

У контексті досліджуваної проблеми також вважаємо за необхідне детально розглянути механізм реалізації односторонньої відмови від договору найму і встановити момент здійснення такої відмови, тобто момент, коли зобов'язання безпосередньо припиняється шляхом односторонньої відмови від договору.

В окремих випадках ЦК України передбачає процедуру односторонньої відмови від договору найму та момент припинення дії договору, зокрема це стосується права наймодавця відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

У такому випадку (відповідно до ч. 2 ст. 782 ЦК України) договір найму є припиненим з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору [60]. Подібна процедура прописана і у ст. 7 ЗУ «Про фінансовий лізинг», яка встановлює окремі підстави відмови від договору лізингу та процедуру такої відмови [99].

Однак схожа процедура відсутня у ст. 766 ЦК України, що стосується вже права наймача відмовитися від договору. Звісно, тут ми можемо вдатись до аналогії закону, можливість застосування якої передбачена ч. 1 ст. 8 ЦК України, й таким чином застосувати ту ж процедуру, яка передбачена у ч. 2 статті 782 ЦК України.

Подібну аналогію закону очевидно необхідно застосувати і щодо положення абзацу третього ч. 1 ст. 825 ЦК України щодо права наймача відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання [60].

Однак, якщо застосування подібної аналогії в даних випадках ми можемо виправдати, то такий підхід не вирішує загальної проблеми відсутності законодавчо визначеного механізму здійснення односторонньої відмови від договору найму і змушує сторони прописувати такий механізм в

договорі. З огляду на зазначене, варто було б законодавчо прописати вищенаведені ситуації в межах ЦК України.

У межах цього підрозділу роботи, вважаємо також за потрібне спробувати встановити загальноприйнятий механізм відмови від договору найму. Відповідно до ч. 3 ст. 651 ЦК України договір є розірваним або зміненим у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково.

Таку односторонню відмову варто вважати правочином, оскільки вона є дією, що спрямована на припинення цивільних прав та обов'язків. Даний підхід узгоджується також з ч. 2 ст. 214 ЦК України, де передбачено, що особи, які вчинили дво- або багатосторонній правочин, мають право за взаємною згодою сторін, а також у випадках, передбачених законом, відмовитися від нього [60].

При цьому, в ч. 3 ст. 214 ЦК України міститься важливе застереження, що відмова від правочину вчиняється у такій самій формі, в якій було вчинено сам правочин. У цьому контексті також часто висловлюються позиції щодо застосування до форми відмови від договору ст. 654 ЦК України, відповідно до якої зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що і договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту [94; 95]. Недоліком даного підходу вважаємо те, що при його використанні змішується одностороння відмова від договору з розірванням договору, але зараз акцент робимо саме на формі такої відмови.

Суди ж при вирішенні справ щодо обґрунтованості односторонньої відмови від договору вказують, що така відмова є одностороннім правочином в розумінні статті 202 ЦК України і поширюють на її форму вимоги статті 654 ЦК України [96].

У доктрині договірного права наявні різні підходи до форми визначення форми такої відмови. Зазначається, що у ст. 651 ЦК України не

визначено, у якій формі має висловлюватися відмова. На думку науковців, лише письмове повідомлення засвідчує односторонню відмову від договору, а якщо договір був посвідчений нотаріально, він може вважатися припиненим лише у разі оформлення такого припинення у нотаріальній формі, інакше буде діяти презумпція його чинності [94, с. 296].

Даному підходу протиставляється позиція, що висловлена у постанові Вищого господарського суду України від 29 липня 2014 р. у справі № 909/1093/13, в якій йшлося про відмову від нотаріально посвідченого договору найму, що була здійснена у письмовій формі. На думку дослідників цієї проблеми, враховуючи захисний характер відмови від договору, закріпленої у статті 782 ЦК України, справедливим є підхід, згідно з яким не потрібно ускладнювати реалізацію свого права на захист потерпілою стороною необхідністю нотаріального посвідчення відмови від договору [95, с. 50].

Відповідно до даної позиції Вищого господарського суду України норми законодавства та умови договору, встановлюють право орендодавця на односторонню відмову від договору оренди, а так само момент, з якого договір вважається розірваним у разі, якщо орендодавець відмовляється від договору, для чого достатньо лише письмово повідомити про це орендаря.

При цьому аргументація Вищого господарського суду України базується на тому, що самими положеннями ст. 782 ЦК України та договору обов'язкове нотаріальне посвідчення відповідної відмови не передбачено [97].

При цьому, незважаючи на висловлену у вищенаведеній постанові позицію, вже після її прийняття судами приймалися різні рішення – ті, за якими форма відмови від договору оренди має відповідати формі вчинення такого договору та ті, відповідно до яких форма відмови від договору може здійснюватися у простій письмовій формі.

До прикладу, у постанові Північного апеляційного господарського суду від 27 листопада 2019 р. у справі № 910/4391/19, вказано, що норми ст. 782 ЦК України визначають лише підстави та наслідки відмови від правочину, проте не визначають у даному випадку форму такого правочину. Водночас форма відмови від договору оренди має відповідати формі вчинення такого договору. При цьому суд погодився з тим, що обґрунтованість такої позиції підтверджується постановою Верховного Суду від 27 лютого 2019 р. у справі №910/7495/16 [96]. Іншими словами, у даному разі йдеться про те, що форма відмови від договору найму має відповідати формі вчинення такого договору.

Є й інший підхід, що висловлений у постанові Верховного Суду від 26 лютого 2020 р. у справі №910/4391/19. У даній постанові у висновках Верховного Суду щодо застосування норм права окремо вказується на те, що «системний аналіз наведених у постанові норм закону дозволяє дійти висновку, що одностороння відмова від договору оренди, право наймодавця на яку передбачено ст. 782 ЦК України, не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, оскільки це не передбачено положеннями цієї статті. Відмова від договору вважається такою, що відбулася, якщо наймодавець направив наймачу відповідну заяву (лист, повідомлення), надавши суду докази такого направлення та отримання її наймачем» [98].

Подібне трактування означає що і, наприклад, положення ст. 7 ЗУ «Про фінансовий лізинг» [99] щодо повідомлення лізингодавця у разі, якщо прострочення передачі предмета лізингу більше 30 днів, навіть у випадку нотаріального посвідчення договору лізингу, передбачають відсутність необхідності нотаріально посвідчувати таку відмову, якщо інше не встановлено договором.

З цього приводу варто вказати на таке. З однієї сторони проста письмова форма відмови від договору найму суттєво покращує механізм

захисту прав сторони договору, що здійснює таку відмову шляхом спрощення її форми.

З іншої сторони ст. 782 ЦК України не містить додаткових положень щодо форми відмови від договору найму в силу того, що у Кодексі є загальне правило, за яким форма відмови від договору має відповідати формі вчинення договору [60]. І це правило стосується усіх договірних видів та типів. Статті Кодексу, що конкретизують підстави та наслідки відмови від договору найму не повинні дублювати ці загальні положення і відсутність у ст. 782 ЦК норми щодо форми відмови, не дозволяють сприймати підхід щодо спрощеного формату відмови, як би зручно це не виглядало для сторони, що реалізує односторонню відмову від договору найму.

Надзвичайно важливо розуміти, що можливості для реалізації односторонньої відмови від договору лягають на сторони (саме обом сторонам договору оренди слід визначати його положення належним чином), як показує судова практика

Тут варто розглянути дві важливі правові позиції Верховного Суду. Так, у Постанові Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 16 травня 2018 р. вказується на можливість односторонньої відмови від договору на підставі пункту договору, в якому сторони передбачили умову про те, що розірвання договору шляхом односторонньої відмови допускається [100].

У свою чергу у Постанові Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 14 лютого 2018 р. вказується на пункт договору де, зазначено, що розірвання договору оренди через здійснення односторонньої відмови орендодавцем не допускається [101].

Таким чином, у першому випадку Верховний Суд вказав, що одностороння відмова від договору була можлива для обох сторін, а в другому зазначив, що право на односторонню відмову мав тільки орендар.

Такі підходи Верховного Суду вказують на те, що для реалізації такого способу як одностороння відмова від договору сторонам при укладенні договору найму потрібно перш за все достатньо чітко і однозначно викласти підстави для односторонньої відмови для кожної зі сторін договору.

Як вказується дослідниками, механізм застосування «відмови» є невизначеним та суперечливим [81, с. 94]. Це твердження стосується і односторонньої відмови від договору найму. Для подібної ситуації невизначеності конкретних способів відмови від договору, етапів такої відмови та моменту її завершення (тобто фактичного здійснення відмови і припинення зобов'язання) є декілька основних причин.

По-перше, механізм реалізації односторонньої відмови від договору/зобов'язання не прописаний в ЦК України чи ГК України. По-друге, в самих положеннях наведених вище нормативно-правових актів одностороння відмова від договору інколи ототожнюється чи змішується з розірванням договору.

З огляду на це, на підставі аналізу положень ЦК України, судової практики, а також наукових підходів та трактувань відповідних положень законодавства вважаємо за доцільне обґрунтованим виокремлення наступних елементів механізму здійснення права на односторонню відмову від договору найму як способу самозахисту прав наймача та наймодавця:

- 1) Виникнення обставини, що передбачена статтями 766, 782 ЦК України, профільними законодавчими або договором як підстава для односторонньої відмови від договору;

- 2) Відправлення повідомлення (заяви тощо) про односторонню відмову від договору листом з описом вкладення та з повідомленням про вручення поштового відправлення (щоб мати змогу підтвердити відправлення повідомлення про односторонню відмову та отримати інформацію про вручення повідомлення контрагенту.

Якщо договором або законом не передбачено іншого, то при можливому судовому розгляді справи відмова від договору вважатиметься такою, що відбулася, якщо сторона надала суду докази такого направлення та отримання її наймачем.

3) Зміна або припинення договору, у зв'язку з односторонньою відмовою після спливу певного визначеного строку з моменту отримання повідомлення, якщо законом або договором моментом припинення договору не є отримання контрагентом повідомлення про відмову від договору, а припинення договору внаслідок односторонньої відмови пов'язано зі спливом певного строку.

Досліджуючи специфіку односторонньої відмови у договорі найму, варто звернути увагу на профільні закони, які визначають особливості оренди окремих видів майна і норми яких є спеціальними по відношенню до загальних норм ЦК України про найм (оренду).

Сюди можна віднести ЗУ «Про оренду землі» [109], «Про оренду державного та комунального майна» [114], «Про фінансовий лізинг» [99] тощо. Коротко охарактеризуємо положення окремих із названих законів, що стосуються права на односторонню відмову сторін за договором.

Якщо аналізувати положення ЗУ «Про оренду землі», то тут в ч. 3 ст. 31 передбачено, що «договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін; на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. У ч. 4 даної статті уточняється також стосовно того, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором» [109].

Очевидно тут під розірванням договору оренди землі в односторонньому порядку розуміється одностороння відмова від договору оренди землі. Подібне трактування підтримується і Верховним Судом у своїх рішеннях, положення ЗУ «Про оренду землі» ним зіставляються із ст.

525 та ч. 3 статті 651 ЦК України, що стосуються відповідно односторонньої відмови від зобов'язання та договору [100].

Стосовно ж нового ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» від 3 жовтня 2019 р [114]. варто вказати, що ч. 4 ст. 24 даного закону встановлює, що «договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень ч. 3 і 4 ст. 4 даного Закону».

Дане нормативне положення є хорошим інструментом захисту інтересів орендодавця, оскільки ними встановлюються важливі обмеження щодо потенційних орендарів.

І ще один важливий момент, який у роботі варто розглянути детальніше – це розмежування понять відмова від договору найму та його розірвання. Так, у п.1 ч. 1 ст. 611 ЦК України вказується, що у разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору [60].

Іншими словами, відповідно до даного положення, одностороння відмова від зобов'язання сама по собі тягне припинення такого зобов'язання, а розірвання договору є окремою категорією. Це підтверджується положеннями ч. 3 ст. 615 ЦК України де вказується, що внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або у повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється.

Проблема виникає, коли ми зіставляємо дані положення із загальними положеннями про договір, зокрема ст. 651 ЦК України («Підстави для зміни або розірвання договору»), в ч. 3 якої вказується, що «у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно

розірваним або зміненим. Як наслідок, у ряді положень про окремі види договорів міститься підміна понять» [102, с. 31].

Внаслідок такого неоднозначного законодавчого підходу одностороння відмова та розірвання договору змішуються вже науковцями. Так окремі науковці, аналізуючи положення ст. 651 ЦК України доходять висновку про те, що взаємна відмова від договору має бути оформлена у вигляді правочину про розірвання договору, одностороння відмова від договору можлива у судовому порядку шляхом його розірвання за наявності певних підстав (ч. 2 ст. 651 ЦК України) [103, с. 36].

Наведені проблеми законодавства, проблеми у науковому розумінні односторонньої відмови та аналізована раніше в межах цього підрозділу судова практика, має наслідком неправильне праворозуміння іншими суб'єктами правозастосування.

Наприклад, одностороння відмова від договору найму і розірвання договору найму ототожнюється також і юристами-практиками, які аналізуючи відповідні положення вказують на можливість розривати договори оренди нерухомого майна в односторонньому порядку [104].

При здійсненні розмежування між односторонньою відмовою від договору та розірванням договору на вимогу однієї зі сторін у цивілістичній літературі наведені наступні критерії:

1) одностороння відмова від договору застосовується в неюрисдикційному порядку, а розірвання договору відбувається лише за рішенням суду;

2) внаслідок односторонньої відмови від договору зобов'язання припиняється з моменту отримання контрагентом повідомлення про відмову, а якщо договір розірваний – із моменту набрання законної сили рішенням суду про це [105, с. 117-118].

Таким чином, основними відмінностями між даними категоріями є форма захисту та момент припинення договору. Вважаємо, що це важливі критерії в частині співвідношення досліджуваних категорій.

2.3. Заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента

Як ми вказували у попередньому підрозділі цього розділу дисертації, у цивілістичній доктрині, у договірних зобов'язаннях, заходи оперативного прийнято поділяти впливу на декілька видів.

До першого виду відносяться заходи оперативного впливу, пов'язані з виконанням зобов'язань за рахунок боржника. Наступним видом є заходи, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення. Останнім видом є заходи, пов'язані з відмовою від вчинення певних дій в інтересах контрагента [106, с. 571]

У контексті цього нашого дослідження, особливого значення набуває такий захід оперативного впливу, як виконання зобов'язання за рахунок боржника у договорі найму як специфічний спосіб впливу у цих відносинах.

Основне правило щодо застосування цієї міри оперативного впливу у зобов'язанні міститься у ст. 621 ЦК України, де встановлюється, «що у разі коли боржник не виконує певну роботу або не надає послугу для кредитора, то кредитор може виконати такий обов'язок боржника особисто або доручити його виконання третій особі, після чого кредитор вправі пред'явити вимогу до боржника про відшкодування понесених витрат» [107].

Вищезазначеною нормою встановлена можливість виконання зобов'язання за рахунок контрагента не тільки уповноваженою особою, а й

будь-якими третіми особами, на підставі укладеного договору з правом на відшкодування витрат, які мали місце у зв'язку з цим.

У цьому зв'язку погоджуємося також із позицією Р. В. Гринька, який зазначає, що зазначена міра оперативного впливу може мати місце тільки у взаємних договірних конструкціях [108, с. 48].

Більше того, варто зауважити, що при застосуванні вказаного заходу оперативного впливу, взаємність має вирішальне значення, оскільки виконання зобов'язання за рахунок контрагента можливе тільки у випадку наявності зустрічного майнового обов'язку.

Досліджуючи питання виконання зобов'язання за рахунок контрагента, необхідно наголосити, що зазначений захід оперативного впливу застосовується також у договорах купівлі-продажу та підряду. Наприклад, у п. 3 ч. 1 ст. 687 ЦК України у договорі купівлі-продажу передбачена можливість кредитора власноруч усунути недоліки у разі, коли йому був переданий товар неналежної якості [60].

Можливість виконання зобов'язання за рахунок контрагента також передбачається і у разі, коли продавець передає товар без тари чи упаковки, або коли такий товар не застрахований, хоча відповідно до умов договору мав бути застрахований продавцем. Механізм виконання зобов'язання за рахунок сторони прописаний для замовника у договорі підряду замовнику (ч. 1 ст. 852 ЦК України) [107].

У досліджуваному нами договорі найму, законодавство передбачає три випадки, коли кредитор може виконати обов'язок боржника.

Перший із них регламентований п. 3 ч. 2 ст. 768 ЦК України, в якому визначається можливість наймодавцем «гарантувати якість речі, яка передається у найм, і якщо під час користування виявляться недоліки, які перешкоджають користування річчю, то наймач може усунути такі недоліки власними силами і вимагати відшкодування збитків» [107].

З цієї норми випливає, що у разі виявлення недоліків, які є перешкодою у користуванні річчю наймачем він може усунути їх самостійно з правом на відшкодування збитків наймодавцем.

При цьому слід наголосити, що при встановленні у ст. 768 ЦК України можливості гарантувати якість майна, яке передається в користування, йдеться про можливість застосування визначених законодавством способів захисту тільки у разі виявлення протягом гарантійного строку істотних недоліків [60], тобто таких, які не можуть використовуватися за своїм призначенням в цілому, або таких, які значно обмежують у користуванні об'єктом.

Крім того, на нашу думку, способи захисту перелічені у згадані статті можуть застосовуватися тільки у випадку, якщо такі істотні недоліки виникли із вини наймодавця. Тобто, якщо у орендованому майні виникли істотні недоліки із вини наймача, то він позбавляється можливості вимагати усунення таких недоліків, або відшкодування шкоди на усунення таких недоліків.

Так, наприклад, при користуванні річчю можуть передбачатися особливості її експлуатації, і якщо наймач порушить їх, що призведе до виникнення істотних недоліків, то він відповідно втратить право на усунення недоліків, або усунувши недоліки він позбавляється права на відшкодування витрат.

Однак, як свідчить судова практика, тягар доказування щодо виникнення таких недоліків, у таких відносинах буде покладатися на наймодавця, а наймач зобов'язаний тільки повідомити про недоліки.

Варто наголосити, що оскільки застосування заходів оперативного впливу за своєю природою є способом самозахисту та належать до мір оперативного впливу, то під час судового розгляду вирішуються тільки спори щодо відшкодування збитків, понесених із виконанням обов'язку за рахунок боржника.

У цьому зв'язку варто наголосити на недостатності використання зазначеного заходу при виявленні недоліків саме у орендних правовідносинах, адже, як свідчить судова практика, у разі передання наймодавцем речі неналежної якості, найбільш поширеним способом захисту в таких випадках є вимога про розірвання договору та відшкодування збитків.

Досліджуючи цей випадок виконанням обов'язку за рахунок боржника у відносинах найму, слід наголосити, що наймач має повідомити наймодавця про виявлені недоліки, про спільне складання акту недоліків, а у випадку, коли останній відмовиться, залучити експерта до складання акту про недоліки орендованої речі та затвердження кошторису, в межах якого наймач власними силами усуне недоліки орендованої речі. Наведене підтверджується судовою практикою.

Так, прикладом застосування даної міри оперативного впливу у контексті, зазначеному вище, демонструється у Постанові Вищого господарського суду України від 13.03.2012 р. у справі № 49/95. У даній справі між сторонами було укладено договір підряду, за яким позивач зобов'язувався виконати проектні роботи та побудувати на основі проекту із власних матеріалів склад і передати його в експлуатацію відповідачу.

Після прийняття відповідачем складського приміщення у користування, були виявлені недоліки, про що відповідач повідомив позивач. Оскільки позивач не з'явився для складання акту щодо усунення недоліків, відповідач склав акт в односторонньому порядку та приступив до усунення недоліків власними силами та звернувся до суду із вимогою відшкодування понесених збитків та за наслідком судового розгляду у першій та апеляційній інстанції позовні вимоги були задоволені.

Утім відповідач звернувся до касаційної інстанції з вимогою оскарження рішення судів першої та другої інстанції, мотивуючи це тим, що позивач неправильно, в односторонньому порядку визначив витрати,

здійснені при усуненні недоліків, оскільки був відсутній кошторис на усунення недоліків, а також такі акти були складені із застереженням щодо відсутності обговорення необхідної фінансової сторони з питань по недоліках. Суд задовольнив вимоги позивача повністю [110].

Зважаючи на наведене та з урахування положень ЦК України слід наголосити, що при виявленні наймачем недоліків речі протягом гарантійного строку, задля усунення власними силами таких недоліків, він повинен повідомити наймодавця про спільне складання акту недоліків, а у випадку, коли останній відмовляється від спільного складання акту, орендар може зробити це самотійно із залученням експерта на складання акту про недоліки орендованої речі та затвердження кошторису, в межах якого наймач власними силами усуне недоліки орендованої речі.

В іншому випадку, самотійне визначення збитків, при усуненні недоліків наймачем можна розглядати як зловживання суб'єктивним цивільним правом.

Ще одним цікавим рішенням щодо усунення недоліків самотійно, є рішення Господарського суду Донецької області від 14.03.2019 р. у справі № 905/2368/18. Суть справи полягає у тому, що позивач уклав договір із відповідачем щодо капітального ремонту житла. Проте згодом було виявлено, що відповідач виконав обов'язок неякісно та від усунення зазначених недоліків відмовлявся, з огляду на що позивач приступив до усунення недоліків власними силами, а також шляхом залучення підрядника. У зв'язку з цим позивач вимагав стягнення з відповідача майбутні витрати на користь нового підрядника, для подальшого повного усунення недоліків.

Як було встановлено судом, недоліки були виявлені протягом встановленого гарантійного строку. Однак, із дослідженням обставин справи було встановлено, що договір підряду з новим підрядником про усунення недоліків був укладений до складання дефектного акту та

направлення претензії до відповідача. Також, суд звернув увагу що предметом договору, який був укладений між позивачем та новим підрядником є поточний не тільки міжпанельних швів, як це було встановлено у договорі між першим підрядником, а і ремонт балконних козирків, укосів та покрівлі. Вищезазначені дії суд не розцінює як усунення недоліків власними силами. Таким чином, суд встановив відсутність прямого причинно-наслідкового зв'язку між витратами, які заявив і поніс позивач та невиконанням обов'язку відповідачем і відмовив у задоволенні позову [110].

Таким чином, як вбачається із матеріалів справи, залучення нового підрядника судовою практикою застосування не розцінюється як усунення недоліків власними силами, а тому право кредитора на відшкодування не спрацьовує. Одночасно з таким підходом погодитися складно, адже незалежно від того чи сторона договору самотійно усуває недоліки чи з залученням третіх осіб, вона має право на відшкодування.

Зважаючи на наведене, а також доктринальні підходи з цього приводу, слід вказати, при усуненні недоліків об'єкту оренди або при здійсненні капітального ремонту стороною за рахунок контрагента, перш ніж приступати до усунення недоліків або ремонту необхідно повідомити зобов'язану сторону та надіслати акт виявлення дефектів (недоліків).

Також, коли усунення недоліків речі, що передана у найм, здійснюється третьою особою, при укладанні договору підряду з такою особою, необхідно вказати у предметі договору ремонт саме ті недоліки, які виникли із вини наймодавця.

В іншому разі, можна вести мову відсутність причинно-наслідкового зв'язку між витратами, які понесла уповноважена сторона та між порушенням обов'язку зобов'язаною стороною. При наявності у об'єкті найму якихось недоліків, на практиці, уповноважена сторона в переважній

більшості випадків здійснює усунення недоліків, коли це зробити відмовляється зобов'язана сторона.

Другим випадком виконання зобов'язання за рахунок контрагента є, встановлена у п. 1 ч. 3 ст. 776 можливість наймачем власними силами здійснити капітальний ремонт речі і зарахувати витрати, які пов'язані із ремонтом до оплати за користування річчю, або вимагати відшкодування таких витрат [107]. Тут варто зазначити, що наймач може здійснити ремонт власноруч, або доручити здійснення такого ремонту третім особам, що прямо випливає із ст. 621 ЦК України [60].

У контексті цієї статті варто наголосити, що багато питань виникає із розумінням поняття «капітальний ремонт речі». Так, на законодавчому рівні визначення капітального ремонту закріплене тільки щодо будівель. Відповідно до листа Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30. 04. 2003 р. «капітальний ремонт будівлі – це сукупність ремонтно-будівельних, робіт, які включають заміну, відновлення або поліпшення обладнання чи конструкції будівлі в зв'язку з їх руйнуванням та зношеністю, покращення експлуатаційних показників, покращання благоустрою території і планування будівлі без зміни будівельних габаритів об'єкта» [111].

Важливим є те, що поряд із поняттям ремонту у законодавстві також існує визначення поліпшення орендованої речі, внаслідок чого неодноразово виникає питання щодо співвідношення цих термінів. Так, у ст. 778 ЦК України йдеться про можливість покращення речі за згодою наймача [107].

У законодавстві немає чітко визначеного поняття покращення речі, у зв'язку із чим, задля правильного застосування заходів оперативного впливу, існує необхідність з'ясування співвідношення ремонту та покращення орендованої речі.

В юридичній літературі під поліпшенням майна розуміється внесення до такого майна додаткових покращень, матеріалів чи обладнання, що

збільшують його експлуатаційні можливості, та матеріальну цінність, які не пов'язані із зношеністю чи непридатністю щодо використанні речі [112].

Таким чином, аналізуючи покращення та ремонт, слід сказати, що головна відмінність між даними поняттями полягає у тому, що ремонт спрямований, перш за все, на підтримання речі у придатному для роботи стані. Поліпшення ж речі, спрямоване на удосконалення речі задля отримання подальшої вигоди [112].

Однак, на практиці розмежувати дані поняття досить складно, оскільки трапляються ситуації, коли під час здійснення капітального ремонту речі одночасно і покращується майно. Яскравим прикладом слугує постанова Вищого господарського суду України від 28.01.2013 р. у справі № 14/60/5022-1390/2011 [113].

У даній справі орендарю, за договором оренди, було надано право здійснювати покращення речі без згоди орендодавця. Також в умовах договору, капітальний ремонт речі покладался також на орендаря, і при здійсненні такого ремонту суд встановив, що майно набуло додаткового обладнання. За наслідками судового розгляду, суд зобов'язав орендодавця відшкодувати витрати, яких зазнав орендар при удосконаленні майна.

Таким чином, якщо обов'язок здійснити капітальний ремонт покладений на наймодавця, і у разі невиконання ним цього обов'язку, орендар може здійснити капітальний ремонт, поряд з яким може бути здійснено і поліпшення речі.

У досліджуваному контексті варто вказати, що у юридичній літературі доведено, що поняття поліпшення може стосуватися також тварини. Так, на думку Д. М. Луца «поліпшення орендованої тварини може проявлятися у наданні їй певних нових навичок. Однак наймодавець повинен бути проінформований про це та надати наймачу згоду на такі дії [176, с. 63-64]. Звісно, з таким застереженням та умовами реалізації відповідного поліпшення погоджуємося повністю.

Визначившись із співвідношенням вищезазначених понять, необхідно наголосити, що об'єктом договору найму може бути і нерухоме майно, в тому числі і будівля. Встановлення можливості наймачем здійснювати капітальний ремонт за рахунок наймодавця, видається цілком доцільною, оскільки необхідність такого ремонту речі вказує на часткову або повну втрату можливості користування річчю.

Право наймача щодо самостійного здійснення капітального ремонту речі переданої у найм, встановлюється нормою, яка регулює загальні положення про найм і може встановлюватися щодо різних видів найму, якщо інше не закріплено у законодавстві або умовах договору.

Щоправда, самостійно здійснити капітальний ремонт речі орендар може не завжди, оскільки існують спеціальні положення законодавства щодо певних видів оренди, у яких орендар позбавляється права застосування зазначеного заходу оперативного впливу.

Так, у ч. 1 ст. 21 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» капітальний ремонт державного або комунального майна за власні кошти орендар може здійснити тільки за наявності письмової згоди балансоутримувача цього майна [114]. Звичайно, в даному випадку закон також передбачає право орендаря на ремонт, але такі дії вкрай важко віднести до заходів оперативного впливу.

Як вже було зазначено, ідентифікуючою ознакою заходів оперативного впливу є їх односторонній характер, що означає можливість застосування таких заходів без врахування волі контрагента. У вищезазначеній статті орендар може здійснити ремонт тільки за згоди балансоутримувача, що виключає односторонній характер дій. Ще однією причиною, за якої тут капітальний ремонт орендарем не можна вважати заходом оперативного впливу є відсутність правопорушення, як підстави застосування.

Тут необхідно наголосити, що відповідно до ч. 1 ст. 16 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди державного або комунального майна укладається на основі затвердженого Кабінетом Міністрів України примірного договору оренди [114].

У пункті 5.3. Примірного договору зазначається умова щодо здійснення ремонту як капітального так і поточного. Такий ремонт за зазначеним договором зобов'язаний здійснити орендар [115].

З огляду на наведене, у договорі оренди державного та комунального майна, ремонт майна, переданого у користування є обов'язком орендаря, а не правом на захист своїх прав.

Наступним заходом оперативного впливу, пов'язаним із виконанням стороною зобов'язання за рахунок боржника у договорі найму, є право кредитора застрахувати об'єкт найму замість боржника.

Така можливість прямо передбачена у ЗУ «Про оренду землі», так як в ст. 12 встановлено, що за взаємною згодою сторін, може бути здійснене страхування об'єкта оренди. Також в даному законі зазначається, що у разі невиконання зобов'язаною стороною встановленого обов'язку щодо страхування об'єкта договору оренди землі, друга сторона може здійснити таке страхування власними силами і в подальшому вимагати від іншої сторони відшкодування понесених нею витрат, пов'язаних із страхуванням [109].

У цьому зв'язку, варто зазначити, що до деяких об'єктів, для їх подальшого використання закон встановлює обов'язок для однієї із сторін здійснити страхування такого об'єкту. Наприклад, у ч. 6 ст. 20 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» обов'язок страхування орендованого майна покладається на орендаря, при чому, таке страхування він повинен здійснити на користь балансоутримувача, а страхування єдиного майнового комплексу на користь орендодавця [114].

При цьому слід зазначити, що ні за законодавством, ні за примірним договором оренди майна державної власності не передбачається можливість виконання обов'язку страхування орендодавцем замість орендаря [115].

З огляду на наведене, для з'ясування можливості страхування об'єкту оренди орендодавцем за рахунок орендаря, перш за все, необхідно з'ясувати правову природу договору оренди майна державної та комунальної власності.

Тут слід звернутися до доктринальних напрацювань. Так, між науковцями існує дискусія щодо правової природи зазначеного договору – одні вважають, що типові договори мають рекомендаційний, а не обов'язковий характер. Інші ж переконані, що вимоги до змісту закріплені у типових договорах, які є обов'язковими для сторін, приходячи до того, що такий договір є угодою про приєднання [116, с. 122].

Підхід щодо договору оренди державного та комунального майна як до договору приєднання, закладений у новому ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Даний закон регламентує порядок надання в оренду майна в порядку аукціону, а також встановлює необхідність укладення такої угоди на основі примірного договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України [114].

Даний договір встановлює змінювані та незмінювані умови договору. Умова щодо страхування містить у незмінюваних умовах договору і таким чином, сторони не можуть передбачити можливість виконання обов'язків щодо страхування орендодавцем, у разі невиконання такої умови орендарем. Тому, якщо буде встановлено, що орендар не застрахував об'єкт оренди на користь орендодавця, будуть застосовуватися інші способи захисту.

У цьому контексті дослідження варто звернутися також до судової практики. Так, у правовій позиції Вищого господарського суду України щодо використання вищезазначеної норми, що висвітлена у постанові від 27.11.2012 р. у справі № 5017/1890/2012 позивач вимагав розірвання

договору оренди, у зв'язку із невиконання орендарем обов'язку щодо страхування земельної ділянки, оскільки останній не передав копії договору страхування орендодавцю, а в умовах договору обов'язок страхування земельної ділянки покладался на орендаря.

За наслідком розгляду справи у трьох інстанціях Вищий господарський суд України прийшов до висновку, що «позивач не довів наявність зазначених у договорі чи законі підстав для одностороннього розірвання договору. Суд також наголосив, що в укладеному між сторонами договорі оренди земельної ділянки встановлювалася можливість застрахувати об'єкт оренди, у разі якщо цього не зробила сторона, на яку покладался такий обов'язок. Тому, оскільки в договорі передбачалась така міра оперативного впливу сторони, то вимоги щодо розірвання договору оренди є недоцільними» [117].

Таким чином, суд, при вирішенні даного спору надав перевагу застосуванню досліджуваного заходу оперативного впливу, вказуючи, що якщо обов'язок страхування покладений на орендаря, і він його не виконує, орендодавцю слід скористатися можливістю застрахувати об'єкт оренди за рахунок боржника, якщо це передбачено договором, тому невиконання обов'язку щодо страхування не є підставою для розірвання договору оренди.

Підсумовуючи усе вищенаведене в межах цього підрозділу, слід вказати, що сутність виконання стороною договору найму за рахунок контрагента полягає у виконанні наймачем власними зусиллями обов'язків наймодавця, що випливають із договору, з правом вимоги відшкодування збитків від останнього.

У досліджуваних відносинах законодавство передбачає три випадки, коли наймач може виконати обов'язок божника:

- 1) якщо під час користування об'єктом найму виявляться недоліки, які перешкоджають користування річчю, то наймач може усунути такі

недоліки власними зусиллями з вимогою до наймодавця про відшкодування збитків;

2) право наймача особисто здійснити капітальний ремонт речі і включити витрати на ремонт в плату за користування річчю, або вимагати від наймодавця відшкодувати вартість ремонту;

3) право наймача застрахувати об'єкт найму замість наймодавця.

Висновки до другого розділу

Доведено, що заходи оперативного впливу - це міри самозахисту (реалізуються у неюрисдикційній формі) організаційного характеру, що встановлюються законом або договором як наслідок порушення чи загрози порушення суб'єктивного права сторони договору.

Аргументовано, що характерними рисами заходів оперативного впливу виступають : застосовуються таких як наслідок порушення чи загрози порушення прав сторони договору; одностороннє застосування; неюрисдикційний порядок реалізації; організаційний характер впливу; встановлюються законом або договором.

Основними критеріями, за якими здійснюється відмежування заходів оперативного впливу та цивільно-правової відповідальності є форми впливу на правопорушника (організаційний характер впливу для першої категорії та майновий для другої) та функцій, які вони виконують (запобіжна та забезпечувальна для перших та компенсаційна для других).

Констатовано, що категорія самозахисту є ширшою, ніж заходи оперативного впливу (розрахована не тільки на договірні відносини, що дозволяє останні включати в структуру самозахисту).

Притримання носить подвійну правову природу і може бути як способом забезпечення виконання зобов'язання, так і заходом оперативного впливу на зобов'язану сторону у зобов'язанні.

Аргументовано, що призначення заходів забезпечення зустрічного задоволення полягає у тому, щоб особа, суб'єктивне цивільне право якої порушено, мала реальні механізми спонукання контрагента за цивільно-правовим договором до належного виконання зобов'язання, яке виконується з порушеннями або ж не виконується взагалі.

Наголошено на доцільності нормативного закріплення права притримання у договорі найму та алгоритм його реалізації шляхом повідомлення про це боржника із зазначенням строків та способів такого повідомлення.

Констатовано, що у разі, якщо договором оренди було передбачено суборенду за згодою орендодавця, а орендар передав майно без згоди останнього, слід застосовувати призупинення виконання зобов'язання наймодавцем шляхом недопуску до майна до моменту, поки наймач не розірве договір суборенди.

Наголошено на праві наймача призупинити здійснення орендних платежів у разі невиконання обов'язку проведення капітального ремонту приміщення, що передане в найм.

Доведено, що зміна або припинення правовідношення є одночасно і способом захисту порушеного цивільного права, і правовим наслідком відмови від договору найму.

Аргументовано, що одностороння відмова від договору найму у випадках, передбачених ЦК України чи договором є: 1) способом захисту цивільних прав сторін договору; 2) санкцією оперативного впливу, що реалізується в неюрисдикційній формі; 3) є самозахистом.

Доведено, що за підставою виникнення відмову від договору найму слід поділяти на 1) відмову від договору як наслідок порушення зі сторони контрагента (п. 2 ч. 1 ст. 766 та ч. 1 ст. 782 ЦК України); 2) відмову, яка не пов'язується із будь-якими фактичними підставами (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Доведено, що правомірність односторонньої відмови від договору найму, пов'язується із фактом її регламентації законом або договором, в іншому разі поставатиме питання про неправомірність застосування цієї міри оперативного впливу.

Акцентовано на потребі законодавчого закріплення права наймача на односторонню відмову від договору найму в межах ст. 766 ЦК України.

Доведено, що правомірність відмови від договору найму в односторонньому порядку, якщо механізм такої не прописаний нормами закону залежить від того чи прописане таке право у договорі найму.

Сприйнято концепцію, за якою форма відмови повинна відповідати формі договору найму і це загальне правило даного підходу стосується усіх договірних видів та типів. У зв'язку з цим критично оцінено підхід, за яким навіть, якщо договір найму укладений в письмовій формі та нотаріально посвідчений, то форма відмови може бути проста письмова.

Окреслено стадії механізму реалізації права на відмову від договору найму: 1) виникнення обставини, що визначені законом або договором як підстава для односторонньої відмови від договору; 2) Відправлення повідомлення про односторонню відмову від договору найму оформлене належним чином у формі, яка відповідає формі договору найму; 3) зміна або припинення договору найму, у зв'язку з односторонньою відмовою.

Основними відмінностями між односторонньою відмовою від договору та розірванням договору є форма захисту (неюрисдикційна при відмові та юрисдикційна при розірванні) та момент припинення договору (отримання контрагентом повідомлення при відмові та набрання законної сили рішенням суду при розірванні).

Сутність виконання стороною договору найму за рахунок контрагента полягає у виконанні наймачем власними зусиллями обов'язків наймодавця, що випливають із договору, з правом вимоги відшкодування збитків від останнього.

У досліджуваних відносинах законодавство передбачає три випадки, коли наймач може виконати обов'язок боржника:

1) якщо під час користування об'єктом найму виявляться недоліки, які перешкоджають користування річчю, то наймач може усунути такі недоліки власними зусиллями з вимогою до наймодавця про відшкодування збитків;

2) право наймача особисто здійснити капітальний ремонт речі і включити витрати на ремонт в плату за користування річчю, або вимагати від наймодавця відшкодувати вартість ремонту;

3) право наймача застрахувати об'єкт найму замість наймодавця.

Констатовано, що виконання стороною договору зобов'язання за рахунок контрагента може мати місце тільки у взаємних договірних конструкціях.

Аргументовано, що у разі невиконання наймодавцем покладеного на нього обов'язку щодо страхування об'єкта найму, немає підстав для розірвання договору найму, оскільки пріоритет у застосуванні має страхування наймачем за рахунок наймодавця, якщо це передбачено договором.

Окреслено механізм реалізації виконання обов'язку за рахунок боржника у відносинах найму, який включає а себе: повідомлення наймачем наймодавця про виявлені недоліки; складення спільного складання акту недоліків речі, що передана в найм; звернення наймача до наймодавця з вимогою про відшкодування збитків.

Доведено, що у випадку відмови наймодавця від спільного складення акту недоліків речі, що передана в найм, наймач повинен залучити експерта до складення акту, оскільки самостійне визначення збитків при усуненні недоліків наймачем можна розглядати як зловживання суб'єктивним цивільним правом.

Аргументовано положення про те, що при усуненні недоліків речі, що передана в найм третьою особою, при укладанні договору з такою особою, необхідно вказати у його предметі саме ті недоліки, які виникли із вини

наймодавця, в іншому разі буде відсутній причинно-наслідковий зв'язок між витратами, які понесла уповноважена сторона (наймач) та між порушенням обов'язку зобов'язаною стороною (наймодавцем).

Доведено доцільність розмежування категорій ремонт та поліпшення речі за критерієм їх спрямованості - ремонт спрямований на підтримання речі у придатному для роботи стані, поліпшення ж речі - на її удосконалення з метою отримання подальшої вигоди. При цьому аргументовано, що у разі створення нової речі наймач має право власності власності на цю річ, у разі поліпшення об'єкта найму – право на відшкодування вартості понесених витрат.

РОЗДІЛ 3

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ЗАХОДИ ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ РЕГУЛЯТИВНОГО ХАРАКТЕРУ ЮРИСДИКЦІЙНОЇ ФОРМИ

3.1. Цивільно-правові засоби захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру

Дослідивши у межах другого розділу роботи заходи неюрисдикційної форми захисту прав сторін договору найму, у рамках цього розділу зосередимось на проблематиці юрисдикційних форм захисту прав сторін договору, зокрема на особливостях та окремих проблемних моментах щодо загальних заходів регулятивного характеру, які можуть використовуватися для захисту прав сторін у досліджуваній сфері відносин.

У цьому зв'язку, погоджуємося із позицією О. О. Кота, за якою для захисту прав у договірній сфері характерними є наступні способи захисту: «визнання правочину недійсним; відновлення становища, яке існувало до порушення; зміна чи припинення правовідношення; примусове виконання обов'язку в натурі» [118, с. 14].

На нашу думку, до цього переліку варто додати й визнання права, адже відповідно до ст. 611 ЦК України такий спосіб захисту часто використовують як основу для подальшого захисту прав та припинення дій, які порушують право

Справді, визнання права та аналогічні заходи захисту, які не вносять змін до правовідносин, що існують, підтверджують наявність чи відсутність певного права або обов'язку, якщо останні не визнаються, оспорується або ж не мають документального підтвердження. А це однозначно впливає на зміст договору найму, створюючи умови для нормальної реалізації змісту договору [61, с. 270-274]. Наведений вище підхід щодо розуміння визнання права має місце і в судовій практиці.

Визнання правочину недійсним як спосіб захисту застосовується з тим, щоб припинити існування обов'язків, що випливають з договору, який не мав би діяти, адже порушено умови чинності правочину, що регламентовано ст. 203 та 215-236 ЦК України. При цьому, для визнання правочину недійсним, потрібна підстава – порушення права чи законного інтересу [61, с. 278].

Власне, метою застосування способу захисту є застосування правових наслідків недійсності: реституції, вимоги відшкодувати завдану шкоду тощо. Проте інколи метою його використання є саме визнання договору недійсним.

Так, Верховний Суд відмовив у задоволенні позовної вимоги про визнання договору недійсним третьої особи, права якої порушувалися даним договором, оскільки наслідком такого рішення є реституція, яка застосовна лише між сторонами правочину. У цьому зв'язку погоджуємося з підходом, що має місце в цивілістиці, за яким «вимога визнати договір недійсним не тягне за собою автоматичне застосування реституції». З наведеного випливає, що якщо таке визнання буде ефективним способом захисту без застосування подальших наслідків, не може здійснитися іншими способами, то позивач не має обмежуватися у праві ефективного судового заходу тільки через те, що не є стороною даного договору [61, с. 280-282].

Тут важливо зауважити, що наймодавець може вимагати повернення майна в особи, яка не є стороною недійсного договору, шляхом застосування віндикаційного позову, а в разі, якщо договір є неукладеним – за допомогою кондикційного позову, звичайно, навівши відповідні аргументи з метою встановлення такого договору неукладеним [62].

Як зауважують дослідники, основною проблемою є його використання сторонами договору не для захисту порушених прав, а для ухилення від виконання обов'язків за договором. Тому варто звернути увагу на думку, яка висловлювалася ще у дореволюційній цивілістиці щодо презумпції дійсності правочину, коли визнання договору недійсним має бути лише

крайньою мірою навіть для застосування її суддею при судовому розгляді справ про визнання договору недійсним [61, с. 277-278].

Дійсно, надзвичайно важливо наголосити, що даний спосіб захисту слід застосовувати для захисту суб'єктивних цивільних прав та обов'язків у приватноправовій сфері. Використання даного способу захисту з метою ухилення від сплати боргу, невиконання зобов'язання тощо кваліфікується як зловживання матеріальними правами, з чим однозначно погоджуємося.

Таким чином, досліджуючи такий спосіб захисту як визнання договору недійсним важливо наголосити, що його слід застосовувати тільки для захисту цивільних прав сторони договору, а не з метою невиконання боргу чи обов'язків, що випливають з публічних правовідносин тощо. У випадках використання даного способу захисту з ціллю, наведеною вище, є підстави кваліфікувати дії позивача як зловживання правом.

У контексті дослідження даного способу захисту варто вказати, що найчастіше у судовій практиці виникають спори щодо визнання договору найму недійсним через дефекти його форми. Загалом для більшості договорів найму законодавцем визначено просту письмову форму (договір прокату, договір оренди землі, договір лізингу).

Втім, дійсність окремих договорів найму пов'язується із необхідністю його нотаріального посвідчення, а недодержання цього правила тягне за собою визнання такого договору недійсним. Так, у рішенні Генічеського районного суду Херсонської області від 08.02.2013 р. у справі № 2107/1968/2012 задоволено вимогу орендаря до орендодавця про визнання договору оренди з викупом житлового будинку недійсним на підставі недодержання нотаріальної форми договору із застосуванням двосторонньої реституції [119].

У цьому контексті варто вказати і на те, що в разі укладення договору транспортного засобу з фізичною особою-підприємцем, питання форми договору вирішуватиметься за ч. 1 ст. 799 ЦК України. Тут варто наголосити, що, зловживаючи правом на захист фізичні особи-підприємці

ухиляються від виконання договорів найму транспортного засобу, начебто він є нікчемним, оскільки мав підлягати нотаріальному посвідченню як договір за участю фізичної особи згідно ч. 2 ст. 799 ЦК, що стає причиною великою кількості судових спорів [120, с. 326].

Таким чином, у разі потреби за відсутності нотаріального посвідчення договору, сторони можуть вимагати застосовування наслідків недійсності нікчемного правочину або визнання правочину дійсним. Специфіка реалізації таких вимог описувалася нами вище.

Суміжним способом захисту із вищенаведеним можна назвати визнання правочину дійсним [118, с. 17], що визначено (ч. 2 ст. 218 ЦК України; ч. 2 ст. 220 ЦК України; ч. 2 ст. 221 ЦК України; ч. 2 ст. 224 ЦК України; ч. 2 ст. 226 ЦК України). Наведений спосіб захисту сторін договору найму є ефективним у випадку, коли сам договір має дефекти щодо форми, але він визнається двома сторонами шляхом виконання обов'язків за ним; або ж має дефекти щодо обсягу дієздатності сторони, але укладений на її користь та в її інтересах.

Так, визнання договору найму дійсним доцільно застосовувати на випадок, коли однією з умов його дійсності є нотаріальне посвідчення договору, але цієї умови не було дотримано (наприклад, при наймі транспортного засобу). Суд може визнати такий договір дійсним, за сукупності таких умов:

- 1) між сторонами мала місце домовленість щодо істотних умов цього договору,
- 2) є сам письмовий договір, підписаний сторонами;
- 3) вчинені дії з його виконання.

Хоча слід наголосити, що застосування даного способу захисту, а також спонукання до укладення договорів є дещо проблемним на практиці, з огляду на те, що вони не визначені положеннями ст. 16 ЦК України. До такого висновку дійшов Верховний Суд вказавши, що зобов'язання укласти

договір у судовому порядку як спосіб захисту не відповідає ст. 16 ЦК України, як і визнання правочину дійсним [3].

Так, Верховний Суд визнав можливим встановлення обов'язку укласти договір найму, проте такий спосіб як визнати договір укладеним застосовний лише в разі прямої вказівки закону на обов'язок укласти саме такий договір [9].

Є специфіка застосування способів захисту у разі порушення переважних прав у договорі найму. У такому разі ефективним способом захисту є вимога про переведення прав наймача/покупця.

Загальне правило щодо переважних прав наймача закріплене у ст. 777 ЦК України, згідно якої наймач в разі дотримання всіх умов повідомлення та належного виконання договору найму має переважне право на укладення договору на новий строк, а в разі продажу речі – переважне право на її придбання.

Таке правило спрацьовує також у договорі найму (оренди) житла. Так, за ст. 822 ЦК України наймач у даному договорі наділений переважними правами на укладення договору на новий строк та купівлі, а значить в разі порушення такого права має вимагати переведення на нього права наймача чи покупця відповідно. При цьому, слід мати на увазі, що укладення договору піднайму не надає переважні права для наймача (ч. 5 ст. 823 ЦК України), в силу того, що даний договір обмежений дією договору найму.

Положення щодо переважного права на купівлю земельної ділянки закріплене і у нормах ЗУ «Про оренду землі» [109]. Так, у ст. 9 Закону закріплено визначено, що орендар має переважне право на купівлю земельної ділянки, а в разі продажу ділянки на аукціоні його пропозиція має бути рівною з найбільшою із запропонованих.

Проте переважне право у відносинах найму виникає не завжди. До прикладу, коли йдеться про короткостроковий договір найму житла (укладений на строк менше року), то у наймача не виникають переважні

права, право на укладення договору піднайму та зміну наймача на вимогу користувачів, у випадку вибуття наймача/його смерті.

Також згідно ст. 791 ЦК України не має переважних прав наймач на укладення договору прокату на новий строк чи купівлю, а значить не може звертатися із вимогою про переведення прав наймача чи покупця на нього ЦК. Аналогічне правило стосується й договору позички, адже згідно ч. 2 ст. 832 ЦК України на ці відносини не поширюється [60].

У разі порушення такого права ефективним способом захисту є переведення прав наймача /покупця на позивача.

За останні роки вітчизняною судовою практикою застосування зроблено ряд важливих кроків в аспектів захисту переважного права наймача. Так, зокрема, надзвичайно важливою є правова позиція Верховного Суду в тому аспекті, що слід вважати порушеним переважне право орендаря у разі відмови йому у поновленні договору оренди на новий строк без вказівки та обґунтування власником причин такої відмови [121]

Аналогічний зміст носить й інша правова позиція ВС, у межах якої йдеться про те, що переважне право орендаря може бути припинене лише у разі письмового попередження про це орендаря не пізніше, ніж за 3 місяці до закінчення терміну договору, у зв'язку з необхідністю у майбутньому використання цього майна орендодавцем для власних потреб [121]

При цьому, як слушно наголошується у доктрині цивільного права, визначені законодавчі строки після закінчення строку договору найму з метою вираження заперечень наймодавця на укладення договору на новий строк належить до так званих преклюзивних строків, зі спливом яких втрачається окреслене право наймодавця [180, с. 55].

Такі тенденції є надзвичайно позитивними і у світлі практики ЄСПЛ, адже за умови належного виконання наймачем своїх обов'язків за договором найму на укладання договору найму на новий строк.

Одночасно, важливо наголосити і на іншому аспекті - неналежне виконання наймачем умов договору найму є підставою для висновку про

відсутність у нього переважного права на укладення договору на новий строк. При цьому факти недотримання громадського порядку, неналежного стану приміщення, наявності заборгованості з орендної плати будуть виступати доказовою базою щодо неналежного виконання своїх обов'язків наймачем.

У вищезазначеному аспекті важливого значення набуває однозначне розуміння понять «продлонгація» договору та «продовження» договору найму. Вважаємо, що є сенс у розмежуванні відповідних категорій, а не розуміння їх як тотожних понять. Так, у першому випадку має місце продовження договору на той самий строк і на тих самих умовах, що реалізується шляхом мовчазної згоди сторін договору. У другому – реалізація переважного права орендаря, що належно виконував свої обов'язки за договором, що проявляється в укладенні договору оренди на новий строк.

У цьому контексті важливою є позиція Верховного Суду, який також цілком слушно наголошує на недоцільності ототожнення інститутів пролонгації договору та продовження договору [177].

Справді, реалізація орендарем переважного права можлива лише у випадку припинення дії попереднього договору оренди та укладення нового договору, тут не йдеться про його автоматичне поновлення. Таким чином, важливо розуміти, що сутністю переважного права є укладення договору найму на новий строк зі встановленням умов за домовленістю сторін, а не його автоматичне поновлення.

У досліджуваному аспекті варто наголосити і на такому. Наведена вище ст. 777 ЦК України визначає також право наймача, котрий виконує свої обов'язки, що впливають з договору належним чином, на переважне право щодо придбання речі, яка передана в найм, перед іншими особами. Водночас як впливає з положень чинного господарського законодавства, окреслене переважне право наймача щодо викупу речі, яка передана в найм, ставиться у залежність від того чи дане право закріплене самим договором

найму, звісно, з урахуванням права наймача на відмову від здійснення викупу речі. Наведене правове регулювання слід враховувати на випадок реалізації наймачем переважного права на викуп речі, що передана в найм.

Характеризуючи ефективні способи захисту порушених прав сторін договору найму від триваючого правопорушення виступає припинення дії, яка порушує право. Проте, на практиці можуть виникати питання щодо правильної кваліфікації вимоги за п. 3 ч.1 ст. 16 ЦК України [3; 61, с. 282].

Наприклад, вимога визнати неправомірною односторонню зміну умов договору найму може відноситися до такого заходу захисту [3], проте захист таких порушених прав за договором в більшості випадків все ж вимагає посилання на спеціальні норми ЦК України.

Відновлення становища, яке існувало до порушення, використовується в разі, якщо припинення порушення не достатньо для повного та ефективного захисту. Дані способи захисту часто використовується разом, оскільки доповнюють один одного.

Цей спосіб захисту може бути використаний лише за умови існування суб'єктивного права на момент прийняття рішення судом [3]. Так, на практиці вимога «відновити становище» переважно уточнюється, адже для визнання такого способу захисту належним потрібна відповідна конкретизація [61, с. 284]. У договорах найму часто використовується вимога про виселення особи та про застосування наслідків недійсного договору тощо [3].

Примусове виконання обов'язку в натурі використовується у випадку відмови у виконанні чи ухилення особою від виконання зобов'язання: Спеціальні правила містяться у положеннях ЦК України про найм. Наприклад, за ст. 785 ЦК України «обов'язок полягає у поверненні наймачем речі після припинення договору, при чому стан такої речі має відповідати передбаченому у договорі або бути у стані, в якому була отримана наймачем з врахуванням звичного зносу» [60].

Слід наголосити, що такий спосіб захисту може бути використаний протягом строку існування самого обов'язку [3] (наприклад, в разі припинення договору найму, обов'язок повернути наймодавцеві річ не припинився), що також слід враховувати, застосовуючи цей спосіб захисту.

У цьому контексті підтримуємо думку цивілістів, що вимога передати орендовану річ, наприклад квартиру, виходить від наявного зобов'язання, яке існує за договором, а примус його виконати не залежить від сутності зобов'язання, а від права сторони чиє право порушене, поновити його доцільним, ефективним способом, якщо це можливо [61, с. 343-344].

Використання інших способів захисту, навіть на думку ЄСПЛ, як уже згадувалося раніше, здійснюється за неможливості поновити право, зокрема виконанням обов'язку в натурі. А позбавлення права на таку вимогу порушує вимоги ефективності судочинства. Так за ч. 1 ст. 620 ЦК України в разі невиконання обов'язку передати річ, визначену індивідуальними ознаками у користування боржником, кредитор може вимагати таку річ у боржника, зокрема її передання відповідно до умов зобов'язання [60].

Зміна правовідношення як спосіб захисту сторони договору найму в примусовому порядку застосовні в разі істотного порушення договору та в разі істотної зміни обставин (ст. ст. 651-653 ЦК України, ст. 611 ЦК України) [60].

Щодо першого випадку, то Верховний Суд в одній із справ дав пояснення щодо визнання порушення договору істотним – «воно має мати наслідком неможливість досягнення стороною цілей договору. При цьому критеріями такого істотного порушення, на основі яких суд приймає рішення, є: позбавлення іншої сторони очікуваного від договору; розмір шкоди, який не дає одержати очікуваного результату [61, с. 363-365]. Отже, як випливає з наведеного, основним при прийнятті рішення є співвідношення наслідків порушення та того, що сторона об'єктивно могла очікувати від договору та істотність між очікуваним і тим, що може бути отриманим, отримано».

Коли ж йдеться про другу підставу зміни умов договору, то остання допускається лише у виняткових випадках, розподіл витрат між сторонами, що спричинені цією зміною, здійснюється судом з урахуванням принципу справедливості на вимогу сторони.

У досліджуваному контексті, погоджуємося з І. Р. Калауром, що під зміною договору розуміють «зміну його умов як якісно, так і кількісно, що призводить до зміни зобов'язань за договором» [122, с. 311-312]. При цьому, зауважує автор, змінювати можна умови на такі, які не вплинуть на зміну виду договору. Науковець наводить приклад із договором прокату, вказуючи, що «якщо наймодавець за цим договором продасть річ суб'єкту підприємницької діяльності, який теж здійснює діяльність щодо здачі майна в прокат, то це буде зміна умов договору, якщо ж іншій особі, то тоді договір прокату зміниться на договір найму [122, с. 314].

У доктрині цивільного права зроблено вдалі спроби щодо групування підстав зміни договору найму, правда щодо найму житла, а саме:

- 1) у зв'язку із зміною складу осіб, що постійно проживають разом з наймачем;
- 2) внаслідок змін у суб'єктному складі сторін;
- 3) внаслідок змін у житлі;
- 4) зміна інших умов договору [122, с. 316-317].

Наведені вище приклади послідовно втілені у положеннях ЦК України. Наведемо декілька прикладів. Так, нормами ЦК України передбачено зміну умов договору в разі зміни власника житла щодо сторони наймодавця за договором (ст. 814 ЦК України), зміни суб'єктного складу за ст. 824 ЦК України: в разі вимоги про це наймача та інших осіб, які постійно проживають в житлі або в разі смерті чи вибуття наймача з житла [60].

Зміною умов договору щодо строку оренди є поновлення договору оренди, може мати місце зміна щодо розміру орендної плати (до прикладу, через погіршення характеристик речі, що передана за договором або ж зміна

нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що є підставою для перегляду розміру орендної плати).

Підставою для зміни договору внаслідок істотної зміни обставин КГС ВС було визнано «проведення бойових дій на території м. Донецька, внаслідок яких Товариство фактично позбавлене права на ведення господарської діяльності» [72, с. 47].

При цьому, як наголошується у правових позиціях Верховним Судом останніми роками, не є підставою для внесення змін до договору найму зміна найменування сторін цього договору (наприклад, внаслідок реорганізації юридичної особи або ж зміни типу акціонерного товариства). З таким підходом однозначно є сенс погодитися.

Як вказується у доктрині цивільного права, правом вимагати зміни договору, наділяється лише наймач. Наймодавець зобов'язаний використовувати змінені умови надалі як стандартні, як наслідок зміни умов договору за рішенням суду [124, с. 176].

Таким чином, внесення змін до договору найму можливе за умови, що після укладення сторонами договору найму мали місце: його істотне порушення другою стороною, істотна зміна стану об'єкта найму, зміна цін та тарифів або інші визначені законом чи договором підстави для внесення змін до цього договору.

Подібний підхід щодо умов зміни договору має також місце у судовій практиці, зокрема втілений у Постанові Верховного Суду від 26.12.2019 р. у справі № 904/342/19 [178], з чим однозначно погоджуємося.

І ще один дієвий спосіб захисту сторін договору найму – його розірвання. Це питання нами уже частково розглядалося у межах другого розділу цієї роботи в розрізі проблеми співвідношення понять «відмова» від договору та «розірвання» договору. У цьому ж підрозділі продовжимо відповідну характеристику цього юрисдикційного способу захисту регулятивного характеру.

Важливо зазначити, що розірвання договору можна застосовувати одночасно з іншими способами захисту: відшкодуванням збитків (ч. 2 ст. 773, п.1 ч.1 ст. 783 ЦК України) виселенням з житла осіб, які проживають в ньому на підставі такого договору (ст. 826 ЦК України).

Варто зазначити, що зняття особи з реєстрації місця проживання, пред'явивши вимогу про позбавлення права користування житловим приміщенням, наприклад, у зв'язку із припиненням договору найму. Додатково можна вимагати і виселення таких осіб [61].

Положеннями ЦК України визначено різні підстави для розірвання договору найму на вимогу наймодавця: «передання наймачем речі без дозволу наймодавця іншій особі, створення загрози пошкодження речі недбалою поведінкою, ухилення від обов'язку здійснити капітальний ремонт, якщо за договором цей обов'язок передбачений за ним» (ст. 783 ЦК України) [60]. Право на розірвання договору найму належить і наймачу [180, с. 194-196]. До прикладу, відповідно до ст. 784 ЦК наймач має право вимагати розірвання договору в разі, якщо наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі [60].

Є у Кодексі й спеціальні підстави розірвання на вимогу наймодавця у договорі найму житла, що проявляються у невнесенні наймачем орендної плати за житло за шість місяців (при короткостроковому наймі - понад два рази); факті руйнування чи псування житла наймачем (чи іншими особами, за дії яких він відповідає); використання житла не за призначенням, з порушенням прав та інтересів сусідів після попередження. Ці всі підстави детально прописані в рамках ст. 825 ЦК України [60].

Не погоджуємося з думкою про вичерпність підстав розірвання договору найму житла з ініціативи наймодавця за ст. 825 ЦК України [123, с. 16], оскільки якщо розірвання буде ефективним способом захисту в іншому випадку, з врахуванням загальних положень, то відмовити в

задоволенні позовних вимог суд не може, оскільки це обмежить право особи на ефективний судовий захист.

У цьому зв'язку слід зазначити, що на регулювання відносин за договором найму впливає і ситуація в світі та в країні. Зазначимо, що внаслідок пандемії за ч. 6 ст. 762 ЦК України наймач може бути звільнений від обов'язку сплачувати орендну плату протягом періоду, за якого майно не може бути використано внаслідок обставин, за які він не відповідає [72, с. 45].

Крім того, зразковий перелік форс-мажорних обставин за ст. 14-1 ЗУ «Про торгово-промислові палати в Україні» доповнили карантин, встановленим КМУ [179].

Підсумовуючи, слід наголосити, що цивільно-правові заходи захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру виходять із цивільно-правових норм щодо порядку реалізації прав та виконання обов'язків, пріоритетних прав перед іншими, а також із необхідності забезпечити дотримання принципу реального виконання обов'язків.

Спеціальними підставами для розірвання договору оренди земельної ділянки за ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» є: випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки або ж невиконання сторонами обов'язків за ст. 24, ст. 25 Закону та за договором [109].

У цьому зв'язку викликає науковий інтерес позиція ВП ВС щодо можливості власника ділянки захистити свої права, коли договір зареєстрований через декілька років після його підписання. Суд дійшов висновку, що «наймодавець має право звернутися до суду з позовом про розірвання договору оренди, якщо він доведе, що значною мірою позбавлений того, на що розраховував, коли укладав даний договір та з врахуванням того, чи позивач міг контролювати дії орендаря щодо реєстрації (передача об'єкту договору була здійснена у день його підписання, а державна реєстрація - через чотири роки) та чи орендодавець

об'єктивно міг розраховувати на закінчення строку дії договору саме у 2017 р.» [62].

Отже, у ЦК України та профільному законі щодо оренди землі визначена можливість розірвання договору найму як за сукупністю загальних, так і спеціальних підстав.

Окреслені спеціальні підстави і щодо розірвання договору позички як різновиду договорів з передачі майна у користування. Так, у ч. 2 ст. 834 ЦК України йдеться «про розірвання позичкових відносин, якщо річ, у зв'язку з непередбачуваними обставинами знадобилася самому позичкодавцеві» [60].

З цього приводу варто наголосити, що ч. 3 ст. 834 ЦК України визначає право вимагати розірвання договору, який укладено без визначення строку, не тільки з підстав, що визначені ч. 2 даної статті, а й через зміну власника речі та виникнення у нового власника потреби в ній, а не у зв'язку з непередбачуваними обставинами. При цьому, якщо такої потреби не виникає, новий власник може не вимагати такого розірвання, але не позбавлений також права вимагати розірвання договору на підставі ч. 2 ст. 834 ЦК України як позичкодавець.

Право на розірвання договору закріплене і щодо відносин прокату. Так, за загальним правилом, порушенням умов договору прокату буде використання предмета прокату для виробничих потреб, звісно, крім випадку, коли в договорі прокату прописано дозвіл такого використання. У разі такого порушення можна вимагати розірвання договору та відшкодування збитків, що регламентовано ч. 2 ст. 773, п.1 ч.1 ст. 783, ч. 2 ст. 787 ЦК України [60].

Істотним порушенням умови договору прокату виступає зміна без погодження з наймодавцем місцезнаходження речей, що надані у прокат. Такий підхід має місце і в судовій практиці. До прикладу, рішенням Солом'янського районного суду м. Києва від 21.07. 2015 р. задоволено позов наймодавця - юридичної особи до наймача - фізичної особи про розірвання договорів прокату побутової техніки та витребування майна з чужого

незаконного володіння, оскільки наймач істотно порушив умови публічного договору прокату, змінивши без погодження з наймодавцем місцезнаходження речей наданих у прокат [125].

Варто також вказати, що в разі, якщо невикористання об'єкту договору може призвести до його пошкодження, для захисту прав наймодавця не потрібна спеціальна норма, про необхідність існування якої зазначає О. М. Семенюк [126, с. 125], адже за загальними нормами ЦК України про найм, наймач має обов'язок щодо здійснення поточного ремонту, користування предметом найму лише відповідно до умов договору та призначення речі, а також можливість розірвати договір, якщо наймач через недбалу поведінку створює загрозу пошкодження речі. З огляду на наведене, посилаючись на п. 3 ч.1 ст. 783 ЦК України наймач може вимагати розірвання договору [60].

Отже, навіть якщо відсутні спеціальні підстави розірвання тих чи інших різновидів договірних зобов'язань, що впливають з найму, є можливість застосувати вищенаведені загальні підстави розірвання договору.

Таким чином, на підставі аналізу, проведеного у межах цього підрозділу роботи, доходимо висновку, що основними способами захисту прав за загальним положеннями про найм (оренду) виступають: визнання договору найму недійсним або ж неукладеним; визнання договору дійсним; переведення прав наймача чи покупця на позивача; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна та припинення договору;

Специфіка захисту за конкретними договорами найму проявляється в застосуванні норм за певним параграфом, главою чи законом з субсидіарним застосуванням загальних положень про найм (оренду), а також загальних положень ЦК України щодо зміни, розірвання договору, захист суб'єктивних цивільних прав та інтересів.

3.2. Міри цивільно-правової відповідальності, які застосовуються для захисту прав сторін договору найму

Дослідивши у межах другого розділу роботи заходи неюрисдикційної форми, у рамках цього підрозділу зосередимо увагу на проблематиці юрисдикційних форм захисту прав сторін договору та зосередимось на особливостях цивільно-правової відповідальності в разі невиконання чи неналежного виконання сторонами обов'язків за договором найму.

Справді, ефективність правового регулювання відносин, що виникають зокрема з договору найму, обумовлюється можливістю притягнути до цивільно-правової відповідальності «винну» сторону та компенсувати негативні наслідки майнового характеру «потерпілій» стороні.

При цьому, основну увагу зосередимо на формах (мірах) відповідальності, які можуть бути застосовані до сторін договору найму внаслідок невиконання або ж неналежного виконання ними обов'язків за договором найму, зокрема на тих, які виникають із специфіки прав та кореспондуючих їм обов'язків сторін договору найму. При цьому одразу хочемо обумовити, що поняття «форма» відповідальності у приватному праві вважаємо тотожним поняттю «міра» відповідальності і у такому розумінні будемо аналізувати.

Як свідчить судова практика останніх років, часто при використанні певної міри відповідальності за невиконання чи неналежне виконання обов'язків сторони за договором найму, під час доказування підстав та умов такої відповідальності, розміру завданої шкоди, часто мають місце певні помилки, що значно ускладнює застосування таких мір.

Крім того, варто зазначити, що сторона договору, чиє право порушено, часто не використовує всіх законодавчо встановлених

можливостей, що інколи не дозволяє компенсувати у повній мірі втрати від такого порушення.

Водночас перед тим як перейти до аналізу вищенаведених аспектів досліджуваної проблематики, у загальних рисах акцентуємо увагу на понятті, ознаках та підставах застосування цивільно-правової відповідальності з тим, щоб вивести базові моменти, опираючись на які, ми будемо будувати власні підходи.

Як відомо, термін «цивільно-правова відповідальність» використовується законодавцем, проте в правових актах немає його визначення. Тому, проаналізуємо наукові розробки щодо розуміння терміну «цивільно-правова відповідальність».

Так, у цивілістиці відомими є дві теорії фундаментальні теорії до розуміння відповідальності через виділення конструкцій так званої негативної та позитивної відповідальності або ж так званої ретроспективної та перспективної відповідальності [127, с. 117; 149, с. 25-28; 150].

Свого часу у цивілістиці вважалося, що відповідальністю (власне у позитивному розумінні) «виступає неухильне, суворе, винятково ініціативне здійснення своїх обов'язків». При цьому відповідальність «встановлюється з моменту виникнення між особами цивільно-правових відносин та передбачає належне виконання ними своїх обов'язків» [128].

Проте, варто зауважити, що таке розуміння для цивільно-правової відповідальності нами не сприймається, оскільки дане тлумачення ґрунтується лише на стимулюючій функції, яка не є основною для цього способу захисту цивільного права та інтересу особи.

На противагу наведеній теорії розвиненим є підхід щодо ретроспективного характеру цивільно-правової відповідальності, яка може виникати виключно за дії/бездіяльність особи (зокрема, при невиконанні чи неналежному виконанні умов договору) [85, с. 8; 150; 156, с. 100-106; 157].

З окресленим підходом цілком погоджуємося та беремо його за основу при розумінні сутності цивільно-правової відповідальності.

Варто вказати також, що є й компромісний підхід, за яким цивільно-правова відповідальність визначається в перспективно-ретроспективному розумінні як «необхідна реакція на вибір регульованого цивільним правом варіанта поведінки», виходячи з того, що негативна цивільно-правова відповідальність проявляється в обов'язку учасника цивільних правовідносин прийняти на себе «необхідну правову реакцію на обраний і здійснений ним заборонений цивільним правом формат поведінки, який спричинив шкідливі наслідки, що обумовлює покладання на нього додаткового цивільно-правового обов'язку або позбавлення належного йому цивільного права» [129, с. 12].

Далі ж слід відзначити, що цивільно-правова відповідальність пов'язана із охоронними правовідносинами, що виникають із порушення обов'язку, встановленого законом або договором, та виражаються у формі не вигідних для правопорушника наслідків [128]. Дану позицію ми сприймаємо повністю, адже коли динаміка правовідношення позитивна, сторони діють в межах регулятивної функції цивільного права, у такому разі не йдеться про цивільно-правову відповідальність.

Продовжуючи характеристику суті цивільно-правової відповідальності, підтримуємо думку щодо віднесення добровільної компенсації за завдані збитки, шкоду, сплату неустойки тощо за порушення прав за договором до цивільно-правової відповідальності, адже таке виконання виникає з тієї ж підстави та з тих же умов, характеризується аналогічними особливостями (здійснюється в повній мірі, носить компенсаційний характер), виконує такі ж функції, як і таке відшкодування, спрямоване на виконання судового рішення (яке, до слова, також може бути добровільним) [127, с. 120].

До прикладу, ще у радянський період вказувалося, що «добровільне відшкодування шкоди, хоч і не базується на безпосередньому примусі, проте здійснюється з розумінням невідворотності відповідальності, визнання і усвідомлення настання негативних наслідків вчинених особою дій чи її бездіяльності» [129, с. 15-17]. Розвиваючи наведені позиції, О. М. Нечипуренко зазначає, що віднесення певного правового явища до цивільно-правової відповідальності не може залежати від того, на якій стадії реалізовано завдання механізму відповідальності в цивільному праві [127, с. 119]. У наведеній думці, вважаємо, є сенс

З цього приводу хочемо зазначити таке : на сьогодні як у доктрині, так і практиці застосування, домінує підхід, за яким цивільно-правова відповідальність належить до способів захисту цивільного права, що реалізується в юрисдикційній формі, проте добровільне понесення тих чи інших заходів відповідальності також слід відносити до цього правового інституту. У зв'язку з цим, доречною буде вказівка на те, що, за загальним правилом, цивільно-правова відповідальність реалізується в юрисдикційній формі, хоча може мати місце добровільне понесення тих чи інших заходів відповідальності.

Далі слід вказати, що суть цивільно-правової відповідальності виражається в обов'язку учасників цивільно-правових відносин крім основного виконання за договором понести додаткові позбавлення майнового характеру. Оскільки йдеться про відповідальність у приватному праві, то її форми визначаються як положеннями закону, так умовами договору, а з урахуванням того факту, що нами далі у цій роботі досліджуватимуться умови та міри цивільно-правової відповідальності за невиконання договору найму, то тези, які будуть нами висловлюватися стосуються саме договірної відповідальності. Така відповідальність, як слушно зауважує А. А. Верховець, «застосовується до боржника за вчинене договірне порушення і породжує негативні наслідки у вигляді покладення

нових чи додаткових цивільно-правових обов'язків, що є майновим обтяженням для нього» [130]. Особливістю даного різновиду відповідальності є те, що суб'єктом договірної відповідальності виступає конкретно визначена особа (боржник), яка перебуває з потерпілою особою у відносних відносинах, в нашому випадку за договором найму [128].

Завершуючи характеристику основних моментів щодо відповідальності у цивільному праві, зупинимося на підставі та умовах договірної цивільно-правової відповідальності. З цього приводу радянські цивілісти наголошували, що «підстави породжують явища, а умови - характеризують основу і є обов'язковими для настання відповідальності». З наведеною думкою погоджуються і сучасні цивілісти. [129, с. 22].

На сьогодні склалося кілька підходів щодо розуміння підстав виникнення цивільно-правової відповідальності.

Перший із них побудований на радянському вченні про склад цивільного правопорушення. Так, за загальною теорією права, склад правопорушення - це «система ознак, необхідних і достатніх для притягнення правопорушника до юридичної відповідальності», тобто об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона [129, с. 25; 165, с. 267-269; 149, с. 28; 165. с. 271]. Цей підхід є чітко виражений у кримінальному праві і у видозміненому виді застосовується у праві цивільному при характеристиці умов відповідальності.

Охарактеризуємо коротко кожен із цих умов. Так, першою умовою є протиправність - факт порушення норми права [127, с. 120], а оскільки йдеться про договірну відповідальність, то вона проявляється в тому, що протиправним діянню є не лише в разі невиконання вимог нормативно-правового акту, але і вимог договору, в нашому випадку договору найму [130; 131, ст. 84; 164].

При цьому, В. С. Резніченко, О. В. Церковна до протиправної поведінки відносять, крім порушення встановлених прав та обов'язків, і

відступлення від загальних принципів цивільного права, специфіки цивільних правовідносин [132, с. 294]. Дійсно, специфіка договору найму обумовлюватиме і специфіку цієї умови.

Наступною умовою є шкода, оскільки в разі відсутності шкоди не може поставати питання відповідальності як інструменту компенсації втрат, а порушення права може і не спричинити заподіяння матеріальної шкоди [129, с. 4-25]. Вираженням шкоди у цивільному праві є збитки, при цьому діє принцип повного відшкодування завданих збитків (як майнового, так і не майнового характеру) [166].

Наявність наступної умови відповідальності за порушення прав сторони договору найму – причинного зв'язку між порушенням зобов'язання і настанням негативних наслідків – продиктована необхідністю встановлення факту, що саме протиправна поведінка боржника, є безпосередньою причиною завданих збитків та спричиненої моральної шкоди кредитора. Встановлення наявності зв'язку здійснюється судом на основі дослідження та оцінки всіх доказів та підтверджених ними обставин у конкретній справі [131, ст. 86; 132, с. 294-295].

Проблемою є «встановлення причинного зв'язку через численність його теорій та відсутність законодавчих орієнтирів» [130]. Проте обов'язково враховується те, що причинний зв'язок – «такий зв'язок між явищами, при якому одне явище (причина) передує іншому (наслідку) і породжує його» [132, с. 295].

Останньою і найбільш спірною умовою цивільно-правової відповідальності виступає вина [160; 161; 151]. Так, за ст. 614 ЦК України конструкція вини об'єднує поведінкову та психологічну концепції: «збережено правило про відповідальність за наявності вини в одній з її форм (психологічна концепція)» і «встановлено вимогу щодо поведінки зобов'язаної особи – вжити всіх залежних від неї заходів щодо належного

виконання зобов'язання, інакше поведінка вважається винною (поведінкова концепція)» [130; 151].

Як слушно з цього приводу наголошує О. І. Зозуляк, у положеннях ЦК України закладено положення, що відповідають напрацюванням цивілістичної доктрини щодо розуміння вини як умови договірної відповідальності, що дозволяє втілити позитивні риси як «поведінкової», так і «психологічної» теорій з поступовим переходом у договірній сфері до поведінкової концепції вини [151, с. 138; 152, с. 58].

Важливою специфікою застосування даної умови в цивільному праві є презумпція вини, з якої випливає, що тягар доведення відсутності даної умови відповідальності лягає на порушника [132, с. 295]. Крім того, потрібно пам'ятати про інститут звільнення від відповідальності за порушення зобов'язання (у разі випадку чи непереборної сили, що регламентовано ст. 617 ЦК України) [157].

Враховуючи особливості цивільного права та загальнотеоретичного складу правопорушення, дослідники наголошують, що для характеристики цивільного правопорушення достатньо таких умов, як протиправність, шкода, причинний зв'язок як між протиправними діями і наслідками, так і між наслідками та виною [129, с. 29; 124, с. 83].

У цивільному праві може йтися і про усічений склад цивільного правопорушення. До прикладу, в договорі можна передбачити настання цивільно-правової відповідальності і без вини, а тому, як вказується у доктрині цивільного права, вина в цивільному праві, особливо щодо порушення договірних зобов'язань може не мати ключового значення для притягнення правопорушника до цивільної відповідальності [127, с. 118].

Отже, таким виглядає перелік умов цивільно-правової відповідальності згідно першого підходу.

Втім, як ми зауважували вище, є й інший підхід до розуміння підстав цивільно-правової відповідальності, який полягає у тому, що підставою

цивільно-правової відповідальності варто розуміти порушення суб'єктивного цивільного права, а у випадку договірної відповідальності підстава проявляється у порушенні суб'єктивного цивільного права сторони договору [131, с. 83].

Окреслений підхід пов'язаний із сучасними поглядами дослідників у частині доцільності зміни парадигми досліджень за напрямком застосування заходів цивільно-правової відповідальності. Так, В. А.Васильєва слушно вказує, що «єдиною і достатньою підставою для настання приватноправової відповідальності є порушення суб'єктивного права особи» [133, с. 104], приватноправову відповідальність, продовжує дослідниця, слід розуміти як різновид форм захисту порушених суб'єктивних прав, змістом яких є відповідні санкції [134, с. 21-22].

Очевидно, такий підхід є результатом напрацювань цивілістами фундаментальних особливостей відповідальності саме у приватному праві з розумінням предметно-методологічних характеристик галузі. Вважаємо, що за ним перспектива. Одночасно, варто вказати, що оскільки і сам Кодекс, і судова практика побудовані на концепції щодо сукупності умов цивільно-правової відповідальності, то концепції «порушення суб'єктивного права особи» буде складно реалізувати в ближчому часі.

Роблячи проміжні висновки з дослідженого питання, вважаємо, що договірна відповідальність – це спосіб захисту порушеного цивільного права, що визначається законом або договором та реалізується, за загальним правилом, в юрисдикційній формі, що виражається в обов'язку контрагента понести додаткові позбавлення майнового характеру, у зв'язку з невиконанням чи неналежним виконанням ним договору з метою найбільш повного відновлення порушених прав потерпілої сторони.

Таким чином, окресливши підстави, які мають існувати для притягнення особи до договірної відповідальності, можна перейти до

розуміння мір цивільно-правової відповідальності, їх особливостей а також до віднесення тієї чи іншої санкції до заходів (мір) відповідальності.

Як слушно зауважують дослідники, «значними досягненнями цивілістів виступають напрацювання щодо універсальних форм цивільно-правової відповідальності, якими є відшкодування збитків, відшкодування немайнової шкоди, сплата неустойки, втрата завдатку, виплата компенсації» [135, с. 5; 155; 157].

Перейдемо до розуміння поняття «міра цивільно-правової відповідальності». Фактично суть даного терміну в наукових колах розуміється практично ідентично, різниця полягає лише в формулюванні поняття та обраному підході до розумінні цивільно-правової відповідальності.

При цьому, саме слово «міра» замінюється такими словами, як «форма», «захід» тощо. Вважаємо, що, який би не було обрано термін для позначення досліджуваного нами поняття із наведених, вони є тотожними за змістом та не змінюють розуміння поняття, не підмінюють його іншим за значенням, а отже, можуть застосовуватися паралельно. У сучасній цивілістиці трактують форми цивільно-правової відповідальності трактують як «засіб вираження додаткових майнових обтяжень, що покладаються на правопорушника» [128; 130; 136].

Дещо інший підхід до досліджуваного нами явища відстоює Н. С. Кузнєцова, вказуючи, що «цивільно-правові санкції – це міри (заходи) цивільно-правової відповідальності майнового характеру, [137; 156]. Фактично науковець вивела визначення санкції, виходячи із її спорідненості з поняттям самої цивільно-правової відповідальності, що можна підмітити, проаналізувавши згадані раніше визначення цивільно-правової відповідальності. Іншими словами, з даного визначення випливає, що категорії «майново-правові санкції» та «форми цивільно-правової відповідальності» – тотожні категорії.

Отже, міра цивільно-правової відповідальності, яка застосовується для захисту прав сторони договору найму, – це компенсаційна майнова санкція, передбачена договором або законом, яка застосовується до правопорушника внаслідок невиконання чи неналежного виконання обов'язку за договором найму додатково до основного зобов'язання.

При характеристиці ознак мір відповідальності в приватному праві, нами наголошувалось на тому, що міри відповідальності можуть поєднуватися з іншими способами захисту цивільного права та інтересу. Більше того, слід наголосити, що різні міри цивільно-правової відповідальності можуть застосовуватися одночасно за невиконання чи неналежне виконання договору найму.

Як слушно з цього приводу вказує О. І. Зозуляк, «специфіка форм відповідальності у цивільному праві дозволяє застосовувати одночасно різні із її форм та спростовує тезу про те, що таке одночасне застосування є порушенням ст. 61 Конституції України, адже в даному випадку має місце не застосування різних видів юридичної відповідальності за одне й те правопорушення, а застосування різних наслідків майнового спрямування в відповідальності у цивільному праві. Дослідниця вважає, що таке поєднання форм відповідальності є основою розвитку вчення про види неустойки» [138, с. 124].

Отже, далі перейдемо до характеристики конкретних мір відповідальності. Наступне питання, яке є доволі спірним в цивілістиці, є віднесення тих чи інших санкцій до мір цивільно-правової відповідальності. Пам'ятаємо, що кожній із названих мір обов'язково мають бути притаманні всі вище вказані характеристики.

Універсальними способами захисту (ч. 2 ст. 16 ЦК України), які повністю відповідають ознакам мір цивільно-правової відповідальності, є відшкодування збитків (п. 8 ч.2 ст. 16, ст. 22, ст. 612, ст. 613 ЦК України) та відшкодування моральної шкоди (п. 9 ч.2 ст. 16, ст. 23 ЦК України). Окрім

того, п. 4 ч.1 ст. 611 ЦК України відносить такі форми відповідальності до правових наслідків за порушення зобов'язання [60]. Тому їх беззаперечно можна використовувати для захисту порушеного права сторін договору найму.

Щодо правових наслідків, які застосовуються у разі порушення зобов'язань та наділені визначеними вище ознаками, то за ст. 611 ЦК України до них можна віднести ще сплату неустойки (ст.ст. 549-552 ЦК України) [60].

Тут варто вказати, що і в статті 16 ЦК України, і в статті 611 ЦК України перелік мір не є вичерпний, а значить законодавством чи договором може бути встановлено і інша майнова додаткова до основного зобов'язання санкція за порушення права чи прав сторони договору найму [154]. Це, звісно, ніяк не зменшує значення як цієї, так і решти спеціальних форм відповідальності, застосування яких здійснюється за спеціальної вказівки про умови та порядок їх застосування у правовій нормі або у разі включення таких умов до тексту договору [139].

Так, до таких мір часто відносять втрату завдатку чи його відшкодування у подвійному розмірі (ст.ст. 570-571 ЦК України) (В. І. Борисова, І. Й. Пучковська, А. А. Верховець) [85, с. 21; 128; 130].

У контексті розпочатого аналізу варто вказати, що І. Й. Пучковська провела дослідження неустойки та завдатку як заходів забезпечення виконання зобов'язань, зокрема питання їх загальноприйнятої «подвійної природи», та навіть запропонувала віднести неустойку та завдаток лише до мір відповідальності, виходячи із того, що вони не створюють повноцінного джерела для забезпечення виконання зобов'язання та полягають у додатковій компенсації майнового характеру [85, с. 7, 22; 167]. Іншими словами, у наукових колах зовсім не виникає сумніву, що неустойка та завдаток є мірами-цивільно-правової відповідальності [157; 160; 161].

Проте, щодо віднесення науковцями до мір цивільно-правової відповідальності інших заходів немає єдності. Інколи до таких мір відносять сплату трьох процентів річних (І. Й. Пучковська), виплату компенсації (А. А. Верховець), рідше до мір цивільно-правової відповідальності відносять конфіскацію майна [85, с. 21; 130; 136].

З належністю конфіскації майна до мір відповідальності не можна погодитися, оскільки тоді упускається одна з найважливіших функція відповідальності за цивільне правопорушення – компенсаційна. Адже конфіскація здійснюється не на користь особи, чиї права порушено, а на користь держави, що не відповідає ознакам мір цивільно-правової відповідальності, окрім того вона не характерна для зобов'язальних правовідносин. Тому підтримуємо позицію науковців, які не відносять конфіскацію майна до мір відповідальності.

Перед характеристикою окремих мір цивільно-правової відповідальності хотілось би акцентувати на відображенні фундаментальних принципів цивільного права: свободи договору та диспозитивності при додаванні в умови договору найму пунктів про відповідальність сторін.

Так, Н. С. Кузнєцова відзначає можливість встановлювати санкцію за невиконання договору, навіть якщо вона не відповідає передбаченим у законі формам відповідальності [137]. При цьому, А. А. Верховець при характеристиці договірної відповідальності визначав її специфіку у «можливості зазначення меж відповідальності сторін договору, уже згаданих нами видів санкцій, а також підстав звільнення від відповідальності» [85].

Доречно було би передбачити договором порядок і/або спосіб саме документального підтвердження передачі речі наймачу та повернення речі наймодавцю, як і його зміст, якщо обов'язковість такого підтвердження не встановлено законодавством. Це дасть можливість підтвердити існування підстави, умов для настання передбаченої відповідальності.

Почнемо аналіз мір цивільно-правової відповідальності із універсального способу захисту – відшкодування завданих збитків, тим більше, що саме у завданих збитках перш за все проявляються негативні наслідки цивільного правопорушення [131, ст. 85]. Використання цієї санкції як загального способу захисту може використовуватися із низкою інших способів захисту (наприклад, із вимогою визнати договір недійсним та відшкодувати моральну шкоду).

Відшкодування здійснюється в разі порушення цивільного права особи, завдання збитків та наявності складу правопорушення. При цьому, увага повинна приділятися і пунктам договору найму: чи часом не встановлені інші міри відповідальності, які виключають відшкодування завданих збитків за певне порушення зобов'язання, вказують на особливості використання даної форми цивільно-правової відповідальності, їх розмір чи складові, які підлягають відшкодуванню.

Судова практика традиційно виходить з принципу повного відшкодування збитків у договорах найму [168; 169]. До прикладу, позивач (наймодавець) звернулася до суду з позовом до наймача про стягнення заборгованості та відшкодування збитків за договором оренди квартири від 02 березня 2017 р., внаслідок невиконання наймачем умов договору [140]. Як випливає з матеріалів справи, орендар не здійснив орендні платежі за жовтень та листопад 2019 р., а також не здійснював платежі за опалення квартири протягом останніх 13 місяців. Позов задоволено в повному обсязі [140].

У досліджуваному контексті слід наголосити, що ЦК України передбачено право наймача вимагати в наймодавця відшкодування збитків у повному розмірі (п. 1, 2 ч.1 ст. 766; п. 4 ч.2 ст. 768; ч. 2 ст. 769; п. 2 ч. 3 ст. 776; ч. 1 ст. 822; ч. 1 ст. 830). Аналогічне право щодо відшкодування збитків у повному обсязі у ЦК закріплено і щодо наймодавця (ч. 2 ст. 773; ч. 2 ст. 779; ч.1 ст. 836) [60].

Проте для відносин найму характерне також відшкодування збитків в обмеженому (кратному) розмірі. Так, обмежена відповідальність передбачається ЦК України у: п. 3 ч. 2 ст. 768; п.1 ч.3 ст. 776; ч. 1 ст. 808 [60].

При застосуванні такої форми відповідальності як відшкодування збитків традиційно проблемним постає питання щодо їх розміру (доведення розміру збитків та причинного зв'язку часто стає проблемою при захисті порушеного права в суді та причиною відмови у задоволенні позову або задоволенні позову частково).

При цьому, погоджуємося із позицією О. О. Кота, який вказує на «необґрунтованість та несправедливість відмови у задоволенні позову про відшкодування збитків лише на підставі недоведеності точного розміру, особливо якщо таке доведення об'єктивно неможливе в певному випадку». Науковець підкреслює, що така відмова зводиться до відмови у правосудді, пропонуючи у такому випадку встановлення розміру збитків, які мають бути відшкодовані, розраховувати з врахуванням розумного ступеню достовірності, пропорційно до імовірності настання певного юридичного факту для «майбутньої шкоди» [61, с. 291-292].

У цьому контексті важливо вказати, що специфіку доказування у випадку пред'явлення наймачем вимоги про стягнення збитків, заподіяних передачею речі не в комплекті розкрив І. Р. Калаур, вказуючи, що: «крім доказування наявності та розміру збитків, наймач повинен довести і неможливість користування за таких умов річчю за призначенням, відповідно до умов договору; те ж стосується речі і її приналежності. У випадку, коли наймодавець вимагатиме плати за період між передачею речі і передачею приналежності, всіх комплектуючих, наймач має право відмовитися від оплати за даний період, але у разі доведення вказаних вище обставин» [122, с. 13].

Окремо варто згадати і інші способи відшкодування завданої майнової шкоди. До таких відносять відшкодування завданої шкоди в натурі (ч. 4 ст. 22 ЦК України). Так, наприклад, у випадку виявлення недоліку в речі, переданої за договором найму з гарантією якості, наймач серед іншого має право вимагати заміни речі, якщо це можливо (п. 1 ч. 2 ст. 768 ЦК України); продавець (постачальник) за договором лізингу також зобов'язаний замінити предмет договору лізингу в разі порушення зобов'язання, проте не вказано за наявності яких саме підстав (ч. 1 ст. 808 ЦК України) [60].

Окремою мірою цивільно-правової відповідальності є грошова компенсація чи разове грошове стягнення. І хоча воно є характерним для права інтелектуальної власності, все ж його можна застосовувати і у відносинах за договором найму. Разове грошове стягнення не можна віднести ні до неустойки, адже розмір встановлюється не у відсотковому співвідношенні; ні до відшкодування збитків, адже розмір стягнення встановлюється наперед, до порушення зобов'язання [128; 160; 161]. Крім того, на нашу думку, теж варто описати у договорі розрахунок суми, яка має бути сплачена одноразово, у випадку виконання лише певної частини зобов'язання за договором.

Варто наголосити, що разове грошове стягнення у договорі найму використовується судовою практикою. Так, Постановою Дніпровського апеляційного суду від 18.03. 2020 р. було задоволено апеляційну скаргу та стягнуто з наймодавця (відповідача) на користь наймача (позивача) компенсаційну виплату у розмірі 50 000 грн. за дострокове розірвання договору оренди нежитлового приміщення ініціатором [141]. 17.12.2018 р. у справі ухвалено заочне рішення; 25.01.2019 р. Ухвалою Дніпровського апеляційного суду відмовлено відповідачці (наймодавцю) у відкритті апеляційного провадження; 11.02.2019 р. відповідачка (наймодавець) звернулась до суду із заявою про перегляд заочного рішення, а рішенням

Нікопольського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 28 листопада 2019 р. в задоволенні позовних вимог було відмовлено [141].

Тоді позивач подав апеляційну скаргу, оскільки на його думку, судом не було враховано, що визначення договору як неукладеного може мати місце лише на стадії укладення договору, а не за наслідком виконання його сторонами. Зважаючи на те, що договір весь час виконувався його сторонами належним чином та ОСОБА_1 ухиляється від виконання вимог цього Договору вже після його розірвання, позивач вважає, що відсутні правові підстави вважати цей Договір неукладеним, що узгоджується із правовою позицією Верховного Суду у постанові від 06.11.2018 р. у справі №926/3397/17 [141].

Отже, спірним питанням була можливість стягнення даної компенсаційної виплати через порушення вимоги нотаріально посвідчити договір оренди нежитлового приміщення.

Наступною мірою цивільно-правової відповідальності, яка доволі широко використовується на практиці є сплата (стягнення) неустойки. Її застосування в наслідок порушення зобов'язання передбачено п. 3 ч.1 ст. 611 ЦК України, регулюється ст.ст. 549-552 ЦК України [60] .

Законодавчо встановлено розуміння неустойки (як штрафу, так і пені) в ч. 1 ст. 549 ЦК України. Як слушно зауважують І. А. Бірюков та Ю. О. Заїка, неустойка – це «передбачена договором, законом або іншими правовими актами грошова чи інша встановлена у договорі майнова цінність, яку боржник зобов'язаний сплатити або передати кредиторіві у разі невиконання або неналежного виконання ним основного зобов'язання» і походить від того, що особа «не устояла» і не виконала обов'язок, який на себе взяла [136].

Для стягнення неустойки умовою відповідальності, крім порушення права, тобто протиправної поведінки, все ж є вина (ч.3 ст. 550, ст. 614 ЦК України) [142; 131, с. 87]. Судова практика також виходить з принципу

винної відповідальності у даному випадку. У постанові від 13.12.2019 р. у справі № 910/20370/17 Верховний Суд скасував рішення судів попередніх інстанцій про стягнення неустойки у зв'язку з несвоєчасним поверненням орендованого майна, наголошуючи, що в цій справі суди не дослідили причини, через які орендар не передав майно, чи є дії орендаря результатом його недобросовісної поведінки або ж наслідком ухилення орендодавцем від прийняття майна [169].

У разі наявності форс-мажорних обставин та доведення цього факту особою, яка не виконала чи неналежно виконала зобов'язання, вона звільняється від відповідальності за ч.1 ст. 617 ЦК України [60].

Стягнення неустойки може бути передбачено законом або договором, тому традиційно виділяють законну та договірну неустойку [136].

Вважаємо, що до законної неустойки варто віднести право наймодавця за ч. 2. ст. 825 ЦК України вимагати «плату за три місяці за користування житлом за договором найму житла, якщо наймач звільнив помешкання без письмового попередження за три місяці до такого звільнення; за умови доведення наймодавцем неможливості укладення нового договору найму житла з іншою особою на таких же умовах» [60].

Законну неустойку передбачено і ч. 2 ст. 785 ЦК України: «якщо в разі припинення договору найму наймач негайно не повернув річ, то «наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення» [60].

Варто вказати, що судова практика часто пов'язана із позовними вимогами щодо сплати неустойки у відносинах найму. Так, рішенням Сахновщинського районного суду Харківської області від 10 липня 2020 р. задоволено позов наймодавця до наймача про стягнення заборгованості за договором найму у повному розмірі [143]..

Суд дійшов висновку, що невиконання обов'язку наймачем у договорі найму є підставою для «застосування до наймача особливого виду майнової

відповідальності у сфері орендних правовідносин, який полягає у сплаті наймачем, який прострочив виконання обов'язку щодо повернення речі, неустойки у вигляді подвійної плати за користування річчю за час прострочення» і обумовлений неможливістю «застосувати щодо недобросовісного наймача інші засоби стимулювання до виконання свого зобов'язання». Тому судом було прийнято рішення позов задовольнити, та стягнути із наймача на користь наймодавця неустойку за прострочення повернення об'єкту найму [143].

Проблемним є питання щодо можливості одночасного застосування пені та штрафу. Так п. п. 5.7. Постанови Пленуму ВГСУ «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» від 29.05 2013 р. № 12 встановлює «одночасне стягнення з учасника господарських відносин, який порушив господарське зобов'язання за договором, штрафу та пені не суперечить ст. 61 Конституції України, оскільки згідно із зазначеною ст. ЦК України пеня та штраф є формами неустойки, тобто вони не є окремими та самостійними видами юридичної відповідальності, і у межах одного виду відповідальності може застосовуватися різний набір санкцій», а оскільки законодавчо не встановлена заборона використовувати штраф і пеню одночасно то вказати таке положення можна в договорі, що «узгоджується із принципом свободи укладення договору, встановленим ст. 627 ЦК України, за змістом якої сторони є вільними в ... визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості» [88].

У контексті досліджуваної проблеми варто також зупинитися на питаннях правових наслідків невиконання грошових зобов'язань у досліджуваній сфері.

Тут варто погодитися із О. І. Зозуляк, яка вказує, що беззаперечним позитивом слід вважати суттєве розширення застосування на практиці

правових наслідків невиконання грошових зобов'язань, що визначені ч. 2 ст. 625 ЦК України до найрізноманітніших правовідносин приватноправової сфери [138].

Грошовим зобов'язанням за договором найму є, наприклад, зобов'язання наймача сплачувати наймодавцю орендну плату за користування річчю – предметом договору найму. Застосування даної міри відповідальності може здійснюватися разом із неустойкою, так як вони мають різне призначення: 3% річних є спеціальною законодавчо встановленою ком пенсацією неотриманого доходу внаслідок прострочення боржника [61, с. 360-361; 155].

Загальні положення щодо правових наслідків невиконання грошових зобов'язань визначені ч. 2 ст. 625 ЦК України та проявляються у сплаті інфляційного нарахування та 3 процентів річних від суми, сплату якої прострочено. Ця санкція полягає у «відшкодуванні матеріальних втрат кредиторів від знецінення грошових коштів унаслідок інфляційних процесів та отриманні компенсації (плати) від боржника за користування утримуваними ним грошовими коштами, належними до сплати кредиторів» [71; 155], виходячи із обов'язку сплачувати проценти за користування чужими грошима за ст. 536 ЦК України [60], та виникла із особливості грошових зобов'язань та специфіки грошових коштів як родових речей.

Крім того, чинний спеціальний нормативно-правовий акт у цій сфері - ЗУ «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» [144], пеня, передбачену договором, не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня.

У доктрині приватного права вказується, що індекс інфляції та 3 % річних є формами цивільно-правової відповідальності: де стягнення індексу

інфляції є видом відшкодування збитків, а стягнення 3 % річних є пенєю [130].

Не можемо повністю погодитися з таким трактуванням, оскільки, хоч дана міра по суті є відшкодуванням збитків і пенєю відповідно, вона є самостійною і не відноситься до відшкодування збитків чи неустойки. Наголошуємо на цьому для недопущення підміни понять та для усунення можливості додаткових спорів щодо місця сплати 3 % річних та інфляційного нарахування [61, с. 355-356].

Особливістю є також те, що 3% річних не застосовуються до неустойки, лише на суму коштів, які не виплачені за основним зобов'язанням. Дана міра відповідальності застосовується незалежно від вини [139; 15], адже неможливість виконання грошового зобов'язання боржником не є підставою для звільнення від відповідальності (ч.1 ст. 625 ЦК України), оскільки відсутність у боржника коштів, недодержання своїх обов'язків тощо не вважається випадком (за абз. 2 ч.1 ст. 617 ЦК України). Проте, за ч.4 ст. 613 ЦК України боржник також не зобов'язаний сплачувати проценти за грошовим зобов'язанням за час прострочення кредитора [60].

О. О. Кот, проаналізувавши судову практику зазначив, що «застосування цієї форми відповідальності застосовне і до прострочених грошових зобов'язань, які виникли із попереднього договору, а на неповернену передоплату можуть застосовуватися за одним рішенням Верховного Суду лише проценти за ст. 536, за іншим – можуть стягуватися інфляція та проценти за ст. 625. Враховуючи неоднозначність судової практики щодо віднесення обов'язку повернути передоплату до грошового зобов'язання, науковець звернувся до наукового аналізу даної проблеми [61, с. 352-354].

Втрата завдатку чи повернення завдатку та сплата коштів у розмірі (вартості) завдатку (спрощено називають втрата завдатку) регулюється ст. ст. 570-571 ЦК України як засіб забезпечення виконання зобов'язання та по

своїй суті розуміється як міра цивільно-правової відповідальності, оскільки відповідає всім ознакам мір відповідальності, наведеним вище [60].

Суть міри полягає у правилі, передбаченому ч. 1 ст. 571 ЦК України: якщо порушив обов'язок за договором боржник, то «завдаток залишається у кредитора»; а якщо – кредитор, то він «зобов'язаний повернути боржникові завдаток та додатково сплатити суму у розмірі завдатку або його вартості» [60].

Проте, погоджуємося з І. Й. Пучковською, що важко говорити про виконання забезпечувальної функції завдатком, адже розмір завдатку має бути менший за розмір зобов'язання (якщо буде у розмірі зобов'язання за договором, то передача завдатку стане виконанням зобов'язання за договором, а не забезпеченням виконання зобов'язання). Фактично за рахунок завдатку відбувається певна майнова компенсація за невиконання зобов'язання, що підпадає під визначення міри цивільно-правової відповідальності [85, с. 22; 167]. До речі, варто було б вказати, що передача завдатку характерна для сторони, яка за договором найму має виконати зобов'язання, тобто для наймача.

Найбільш характерним, на нашу думку, завдаток як міра цивільно-правової відповідальності є для договору прокату, договору найму транспортного засобу, найму будівлі або іншої капітальної споруди, договору найму житла. Так, за договором найму житла уже практично типово передбачають внесення плати за перший та за останній місяць (чи, наприклад, останні три). Хоча часто таку суму приймають за аванс.

Вимогу завдатку в розмірі плати за три останні місяці варто логічно пов'язати із положенням ст. 825 ЦК України про стягнення неустойки за дострокове звільнення помешкання наймачем саме у сумі плати за три місяці, за які таке попередження мало б бути здійснене [60]. У разі встановлення такого завдатку, наймодавець позбавляє себе необхідності

доводити, що він не зміг укласти такий же договір з іншою особою для стягнення неустойки.

Проаналізуємо Рішення Апеляційного суду м. Києва від 12.10.2016 р. за позовом про стягнення суми гарантійного платежу (завдатку). 27.11.2014 р. сторонами було укладено договір оренди нерухомого майна (будинку) та додаткову угоду до договору оренди, яка зокрема передбачала обов'язок орендаря внести завдаток в сумі 35 000,00 грн. до 11.12.2014 р. [145].

Згідно додатку до договору оренди для фіксації передачі та одержання орендної плати, орендодавець отримав обумовлений завдаток. 09.10.2015 р. договір оренди був розірваний за згодою сторін, було передано ключі, оглянуто будинок Жодних претензій не вказано. Вимога повернути завдаток орендарю залишилась без реагування. Заочним рішенням Дарницького районного суду м. Києва від 30.05.2016 р. в задоволенні позову відмовлено [145].

Проте при розгляді апеляційної скарги суд зайняв іншу позицію: «з огляду на те, що сторони договору оренди, окрім щомісячної орендної плати, передбачили сплату орендарем при підписанні договору суми у розмірі 35 000 грн., яка слугувала гарантією за можливе пошкодження майна орендарем і при розірванні договору оренди орендодавець прийняв майно у належному стані, то у останнього відсутні належні правові підстави для не повернення одержаної від орендаря суми грошових коштів». «Згідно з ч. 2 ст. 615 ЦК України одностороння відмова від зобов'язання не звільняє винну сторону від відповідальності за порушення зобов'язання» [145].

Отже, оскільки відповідач не виконав свого обов'язку щодо вчасного повернення позивачу суми коштів (завдатку та/або гарантійної суми за майно), він зобов'язаний сплатити інфляційні втрати та три відсотки річних від простроченої суми за період з дня одержання вимоги по 17.02.2016 р. (день проведення розрахунку позивачем) [145].

У контексті характеристики нами завдатку, неустойки з позицій їх розуміння як відповідальності за порушення зобов'язання, слушною вважаємо думку, що висловлюється у доктрині цивільного права щодо потреби об'єднання гл. 49 ЦК України та гл. 51 ЦК України в одну главу під назвою «Охорона зобов'язання», що дозволить з «мінімальними змінами чинного законодавства види забезпечення, міри відповідальності та міри оперативного впливу закріпити як міри охорони зобов'язання, що справді відповідатиме їх природі» [167].

Мірою цивільно-правової відповідальності є відшкодування моральної (немайнової) шкоди, яке передбачене п.9 ч.2 ст. 16 та п.4 ч.1 ст. 611 ЦК України як наслідок порушення зобов'язання, регулюється ст. 23 ЦК України, а також Постановою ВСУ № 4 Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди від 31.03.1995 р. [146].

Застосування даної міри відповідальності не позбавляє права особи вимагати виконання основного зобов'язання, може застосовуватися із іншими способами захисту порушеного права чи інтересу. Ускладнює відшкодування моральної шкоди необхідність довести наявність всіх умов цивільно-правової відповідальності (крім випадків, коли відповідальність настає незалежно від вини правопорушника) [131, с. 87], проблема обґрунтування та доказування розміру шкоди в грошовому еквіваленті. Підставою для застосування даної міри відповідальності є порушення права особи, сторони договору, зокрема шляхом невиконання чи неналежного виконання договірної зобов'язання (ст. 23, ст. 611 ЦК України) [60].

При аналізі практики застосування ст. 16 ЦК України підготовленого Верховним Судом однією із помилок ще кілька років тому називали поширення застосування відшкодування моральної (немайнової) шкоди на випадки, для яких застосування такого способу захисту не передбачено, вказуючи, що така міра відповідальності не поширюється на договори оренди. Не можемо погодитися із таким висновком.

Так, позивач (наймач) звернувся до Дзержинського районного суду м. Харкова з позовом, про стягнення з відповідача (наймодавця), коштів, сплачених на виконання Договору найму жилого приміщення від 17.05.2017 р., а також майнової компенсації моральної школи [147]. В даній справі моральна шкода «полягає у душевних стражданнях, яких позивач зазнав у зв'язку з неможливістю користуватися житлом, яке вже було ним оплачене, необхідністю пошуку нового житла, неодноразовою відмовою відповідача у грубій формі повернути кошти». Всі необхідні обставини судом вважається доведені. Тому, Рішенням Дзержинського районного суду м. Харкова від 23.01.2020 р. позов задоволено у повному розмірі [147].

Хоча поширеною є також концепція щодо загального характеру ст. 23 ЦК України, у тому числі й на договірні відносини, з чим однозначно погоджуємося [184, с. 123-124].

За загальним правилом характеристика мір цивільно-правової відповідальності поширюється на договори про передачу майна у користування, якщо інше прямо не передбачено законом, договором (за можливості відступлення від норми права на основі принципу диспозитивності) чи не виходить із сутності конкретного підвиду договору.

Крім вказаних раніше особливостей застосування окремих мір цивільно-правової відповідальності, зазначимо і наступну їх специфіку, відповідно до особливостей предмета договору, підтипу чи виду договору.

За невиконання чи неналежне виконання умов договору найму (оренди) земельної ділянки (договором оренди землі) наступає відповідальність за ЗУ «Про оренду землі» [109] з врахуванням загальних положень про цивільно-правову відповідальність.

Щодо використання інших норм І. Р. Калаур слушно вказує, що п. 2.9 Постанови пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», вказує на необхідність використовувати спеціальне

земельне законодавство при договірному регулюванні орендних відносин щодо земельної ділянки, а «договір оренди землі не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у ЦК України» [122, с. 171-173].

Проте даний пункт вважаємо не забороняє субсидіарно застосовувати положення ЦК України чи ГК України, а просто вказує на необхідність першочергово використовувати спеціальні норми та особливості договору щодо особливого об'єкту, що цілком відповідає вимогам правозастосуванням та передбачено при правотворенні, юридичною технікою.

Крім того, абз. 4 п. 2.9 цієї ж Постанови зазначає, що суди мають першочергово використовувати способи захисту передбачені ст. 152 ЗК України, а тоді норми ЦК України та ГК України. При цьому положення Земельного кодексу цілком відповідають встановленим правилам відповідальності та способам захисту прав за цивільно-правовими нормами.

Як вказується у ст. 36 даного Закону «у разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором». Проаналізувавши норми ЗУ «Про оренду землі» [109], доходимо висновку, що міри цивільно-правової відповідальності у цій сфері сконцентровані в основному на відшкодуванні збитків на різні випадки порушень договору (ч. 3 ст. 6; ч. 7 ст. 8²; ст. 28; ст. 29; ч. 3 ст. 32).

Законом передбачається право на відшкодування збитків орендодавцю і в разі порушення орендарем обов'язку повернути земельну ділянку (ст. 34), оскільки в орендаря не виникає права притримання такої ділянки для задоволення вимог до орендодавця. Дане питання піднімалося у справі за позовом про повернення земельної ділянки та відшкодування шкоди, що розглядалася Апеляційним судом Тернопільської області 148, с. 147-148].

Судом встановлювалося, що позивачка (наймодавець) неодноразово направляла на адресу відповідача (наймача) заяви про відмову від продовження договору на новий строк, однак відповідач земельну ділянку

не звільнив і надалі продовжує користуватися нею, хоча такий обов'язок передбачено ст. 34 ЗУ «Про оренду землі». Апеляційний суд Тернопільської області погодився з висновком суду першої інстанції, що відповідач з порушенням визначеного законом порядку використовує земельну ділянку, яка належить на праві власності позивачці, чим порушує її право на землю, яке підлягає захисту шляхом зобов'язання відповідача повернути позивачці земельну ділянку», тобто виконати обов'язок за договором в натурі, та «відшкодувати завдані збитки» [148, с. 147-148].

У ст. 36 Закону визначено специфічні форми відповідальності у відносинах оренди землі - «зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків; відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця на випадок, якщо орендодавця передав у користування земельну ділянку, що має недоліки непередбачені у договорі» [109].

За ч. 2 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» передбачена неустойка у разі «ініціативи орендаря достроково розірвати договір на користь орендодавця у розмірі орендної плати за 6 місяців, а якщо щодо земель несільськогосподарського призначення – за рік, коли в ці строки орендодавець не одержав пропозицію укласти аналогічний договір від іншої особи» [109].

У випадку, коли договір оренди землі укладений на основі Типової форми, затвердженої Кабінетом Міністрів України, то у даному разі до характеризованих відносин застосовується неустойка як міра відповідальності за невнесення орендної плати у встановлений договором строк: «у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором» та передбачається стягнення пені від несплаченої суми за кожний день прострочення, а розмір пені залишається на розсуд сторін договору. Крім того, п. 42 додатково зазначає,

що звільнення від відповідальності, якщо особа доведе, що це порушення сталося не з її вини» [59].

Якщо звернутися до законодавчого регулювання договору найму житла, то тут також вміщена низка норм щодо мір цивільно-правової відповідальності [149, с. 25-28].

Зауважимо, що в межах даного дослідження обмежимося аналізом цивільно-правового договору найму житла та його різновиду – договору найму житла з викупом. Інший вид договору найму житла за напрямком реалізації права на житло – договір найму соціального житла, як слушно відзначають цивілісти, не опосередковує ринкові відносини, не характеризується ознаками приватноправових договорів та принципів цивільного права [122, с. 230-231].

Підставою для застосування мір цивільно-правової відповідальності у даному різновиді найму може бути зокрема порушення обов’язку: наймачем – використовувати житло для проживання, зберігати та підтримувати його стан, своєчасно вносити орендну плату та оплачувати комунальні послуги (ст. 815, 825 ЦК України); здійснювати поточний ремонт житла, якщо інше не передбачено договором (ст. 819 ЦК України); наймодавцем – здійснювати капітальний ремонт житла, якщо інше не передбачено договором (ст. 819 ЦК України) [60] тощо.

Зазначимо, що за ст. 810¹ ЦК України відповідальність встановлюється як істотна умова договору оренди житла з викупом, проте детальнішої вказівки що ж саме мають містити пункти щодо відповідальності в нормах Кодексу не зазначено, значить вид міри відповідальності, підстави їх застосування, їх розмір чи порядок обрахунку, порядок реалізації сплати чи стягнення відшкодування/компенсації тощо встановлюється договором за домовленістю сторін з врахуванням загальних положень щодо найму (оренди), а також положень щодо найму (оренди) житла.

Специфікою відповідальності за договором найму житла є передбачена особливість за ч. 2 та ч.3 ст. 816 ЦК України, за якою «наймач відповідає за порушення умов договору особами, які живуть разом із ним перед наймодавцем; а в разі, якщо на стороні наймача є кілька осіб, то їх обов'язки за договором є солідарними» [60].

Як уже згадувалося, законом передбачене право вимагати відшкодування збитків в разі порушення права на переважне укладення договору найму житла: якщо протягом одного року з моменту відмови від укладення договору на новий строк наймодавець уклав такий договір з іншою особою (ч.1. ст. 822 ЦК України) та в разі звільнення наймачем житла без попередження наймодавця за 3 місяці, якщо доведе неможливість укладення нового договору найму житла з іншою особою на таких же умовах, наймодавець має право на стягнення неустойки в розмірі плати за користування житлом за три місяці (ч.1 ст. 825 ЦК України) [60].

Передбачений ч. 1 ст. 822 ЦК України тримісячний строк, спрямований на захист прав наймача адже, як зазначається у доктрині, дає можливість знайти нове житло, якщо наймач відмовиться від укладення договору з новими умовами або наймодавець не матиме бажання здавати у найм житло надалі. При цьому, І. Р. Калаур вказує «на праві проживання наймачем в орендованому житлі до спливу трьохмісячного строку, який обраховується з моменту попередження наймодавцем наймача про відмову від укладення договору, якщо попередження було здійснено з запізненням» [122, с. 244]. З таким підходом, вважаємо, є сенс погодитися.

Подібного роду справи мають місце у практиці застосування. Так, відповідно до рішення Апеляційного суду Луганської області від 27.03.2013 р. у справі № 2-981/12 за позовом наймодавця до наймача про виселення, до правовідносин, які виникли на підставі договору найму житла, укладеного строком на один рік, не було застосовано положення ч. 2 ст. 821 ЦК України, оскільки такий договір вже не вважається короткостроковим

наймом». Як наслідок, через відсутність доказів повідомлення наймодавцем (позивачем) наймача (відповідача) про відмову від укладення договору на новий строк не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору, судом було відмовлено у задоволенні позовних вимог про виселення [170].

Підкреслимо важливість точності щодо норм договору та закону, оскільки різниця у встановленому строкові договору всього в один день має значення для прийняття рішення задовольнити чи відмовити у задоволенні позовних вимог. Щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди, то ЦК України не встановлює особливостей мір цивільно-правової відповідальності за порушення умов даного договору найму. Специфіка відповідальності у цій сфері визначається особливостями самих відносин найму за договором [122].

Так, факт передання та повернення будівлі чи іншої капітальної споруди (їх окремої частини) має оформлюватися актом за ст. 795 ЦК України. Саме він буде підставою для оцінки якості майна та його стану на момент здачі в оренду та припинення орендних відносин, а значить і для встановлення розміру збитків, підтвердження факту порушення зобов'язань тощо. А за абз. 4 пп. 5.1. Постанови Пленуму ВГСУ «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» від 29.05.2013 р. № 12 визнається правомірним нарахування орендної плати за фактичне користування майном (щодо ст. 653, 795 ЦК України) до підписання акта приймання-передачі після закінчення або дострокового розірвання договору, якщо останнім таке передбачено [88].

Питання оплати за користування в строк та в повному розмірі буде вирішуватися за ст. 797 ЦК України, тобто з врахуванням оплати за користування самою будівлею чи капітальною спорудою, а також сплати коштів за користування земельною ділянкою, на якій така споруда розташована.

Специфікою за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди є і виникнення права на користування земельною ділянкою, на якій розмірений об'єкт найму одночасно з правом користування об'єктом найму, а також прилеглої земельної ділянки, але лише для «досягнення мети договору найму». Договором можна встановити розмір такої земельної ділянки, проте якщо конкретний розмір не визначено, то право користування виникає щодо всієї земельною ділянкою, яка була у володінні наймодавця.

Тут варто зазначити, що диспозитивно може встановлюватися лише розмір земельної ділянки, а не виникнення права на користування нею, оскільки останнє право виникає імперативно. Крім того, презюмується згода власника земельної ділянки на передачу наймодавцем у користування такої земельної ділянки за ч. 3 ст. 796 ЦК України. Причиною існування такої норми є специфіка будівлі та інших капітальних споруд, які є об'єктами нерухомості, а значить «нерозривно пов'язані із землею і переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення» [126, с. 132] і пов'язані із виникнення права в титульного володільця на користування чужим майном, для задоволення потреб в реалізації своїх законних прав, якщо їх іншим чином задовольнити їх неможливо.

Дане питання досліджувала О. М. Семенька, вказуючи, що «бажано укласти додаткову угоду щодо розміру прилеглої земельної ділянки з встановленням її меж як невід'ємної частини договору; порядок використання такої земельної ділянки теж варто зазначати у додатковій угоді, щоб основний договір помилково не можна було характеризувати і сприймати як договір найму будівлі чи іншої капітальної споруди та договору найму земельної ділянки, адже право передбачене ст. 796 ЦК України на користування земельною ділянкою не є договором оренди чи суборенди землі, не підлягає державній реєстрації» [126, с. 133-134].

Крім того, цивілістка вказує, що хоча надання земельної ділянки у користування наймачу є обов'язком, проте за порушення цього обов'язку не встановлюється спеціальна міра відповідальності [126, с. 133-134].

Вважаємо, що для захисту своїх прав наймач може використовувати способи захисту, що доступні для титульного володільця будівлі, іншої капітальної споруди та загальні способи захисту, зокрема і відповідні міри цивільно-правової відповідальності.

Особливістю відповідальності за договором прокату є те, що до порушника використовують міри цивільно-правової відповідальності з врахування належності договору прокату до публічного договору, договору приєднання (ст. 787 ЦК України), а також за нормами ЗУ «Про захист прав споживачів» [186] та відповідних норм ЦК України щодо побутового прокату [124, с. 192; 60], ЗУ «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» [144].

Справді важливо кваліфікувати відносини прокату і як споживчі, і як грошові. З цього приводу А. В. Федорончук слушно наголошує, що норми для захисту прав споживачів можливі у застосуванні і в частині захисту прав фізичної особи як наймача у відносинах прокату [124, с. 186-187].

Наприклад, у випадку виявлення недоліку у послугі, наймач має право: 1) «вимагати безоплатного усунення недоліку; 2) зменшення оплати за договором прокату; 3) відшкодування збитків за усунення недоліку наймачем» відповідно до ч. 3 ст. 10 ЗУ «Про захист прав споживачів» [186]. Наведені правомочності наймача, як зауважується у літературі, мають значну схожість із правами наймача в разі наявності недоліку речі, яку не можна використати відповідно до призначення і умов за договором з гарантією якості (ст. 768 ЦК України) [124, с. 186-187].

При цьому, коли йдеться про відносини прокату для власного користування, то наведене вище правило не має додаткових умов, однак, якщо відповідна вимога пред'являється особою, що уклала договір прокату

для здійснення підприємницької діяльності, і при цьому знала чи могла знати про такі умови, у задоволенні такої вимоги можна відмовити на підставі ст. 634 ЦК України. В разі відмови від укладення публічного договору прокату за можливості передати споживачу відповідну рухому річ, підприємець зобов'язаний відшкодувати завдані відмовою збитки. Умови, які суперечать цьому правилу вважаються нікчемними (ст. 633 ЦК України) [60].

За порушення договору прокату встановлено обмеження сум пені. Це питання визначене ст. 3 ЗУ «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань», де вказується, що розмір пені за прострочку платежу, передбачений в договорі не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України) [144]. Деталізуючим у цьому питанні виступає абз. 4 п. 3.3. Порядку надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку [185].

Варто наголосити, що згідно п. 4.8. та 4.9. вищенаведеного Порядку «у разі погіршення стану речі, крім звичайного зносу, наймач повинен відшкодувати завдані збитки. У тому ж разі, коли можливо відновити речі вартість ремонту оплачується наймачем. У випадку встановлення непридатності речі наймач повинен замінити її або ж оплатити її вартість. Коли ж ідеться про втрату речі чи доведення її до повної непридатності на наймача лягає обов'язок щодо відшкодування вартості предмету, а також завдані збитки [185].

У досліджуваному контексті варто наголосити на можливості кваліфікації як відносин прокату й тих відносин, що пов'язані із наймом транспортного засобу та на уже встановлених у науці відмінностях між цим договором та договором прокату транспортного засобу [182, с. 209].

Так, Л. Л. Тарасенко доходить висновку щодо необхідності наявності чотирьох умов для віднесення домовленості до договору прокату: «за

строком даний договір належить до короткострокових договорів; наймодавцем є особа, що здійснює діяльність у сфері підприємництва; предметом є лише легковий автомобіль; задоволення побутових потреб в якості мети цього договору. Автор наголошує, що у разі недодержання хоча б однієї із умов, то це договір найму (оренди) транспортного засобу» [120, с. 329; 183, с 89-93]. З набором таких умов вважаємо за доцільне погодитися.

Дана обставина, як слушно вказується у цивілістиці, має визначальне значення, адже для характеризованих відносин у законодавстві по-різному визначені правила щодо розподілу обов'язків, переважних прав наймача, форми таких договорів [122, с. 200]. Як уже згадувалося вище в цій роботі, у випадку відсутності нотаріального посвідчення договору, застосовуватимуться наслідки недійсності нікчемного правочину за ст. 216 ЦК України, хіба з врахуванням обставин даний договір буде визнано дійсним судом (ст. 219, 220 ЦК України) [60].

Щодо питання відповідальності наймача за договором найму транспортного засобу, то, як ми відзначали вище, при аналізі відшкодування збитків як міри відповідальності, наймач має відшкодувати збитки, завдані у зв'язку із втратою або пошкодженням транспортного засобу, якщо не доведе відсутність своєї вини у цьому, що врегульовано ст. 803 ЦК України [60].

У досліджуваному контексті варто вказати і на ст. 802 ЦК України, відповідно до якої «страхування транспортного засобу здійснюється наймодавцем» [60]. Наявність зазначеної норми вважаємо виправданим кроком, адже у разі відсутності обумовлених договором мір відповідальності, формат страхування є оптимальною гарантією компенсації. Справді, оскільки ризик випадкового знищення чи пошкодження майна несе наймодавець, а за умов відсутності вини у цьому наймача, останній не повинен відшкодувати збитки.

У контексті застосування мір цивільно-правової відповідальності сторін у відносинах з передачі майна у тимчасове користування варто проаналізувати і договір лізингу [188]. Законодавчі правила щодо цієї договірної конструкції, визначені ч. 2 ст. 806 ЦК України, де вказується на застосуванні загальних положення про найм (оренду) з урахуванням особливостей лізингових відносин, які визначені ЦК України [60] та профільними законами.

У досліджуваному контексті варто наголосити, що предметом лізингових відносин не можуть виступати земельна ділянка чи інший природний об'єкт (ч. 2 ст. 807 ЦК України), профільними законами забороняється також укладення договору лізингу щодо єдиних майнових комплексів підприємств або ж їх відокремлених структурних підрозділів (ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про фінансовий лізинг») [99]. З цього приводу у доктрині цивільного права слушно зазначається, що у більшості країн щодо будівель та споруди не укладається договір лізингу [122, с. 219-220].

Аналогічні правила щодо обмежень стосовно предмета договору лізингу визначені і в міжнародно-правових документах. До прикладу, у Конвенції УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг виключено з можливого предмету для лізингу також те, що використовується лізингоодержувачем для особистих, сімейних цілей чи для домашніх потреб.

Ретельний аналіз ЦК України та ЗУ «Про фінансовий лізинг» [99] дозволяє виділити наступні положення про застосування мір цивільно-правової відповідальності за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором лізингу.

Так, на продавця (постачальника) покладено відповідальність за порушення зобов'язання «щодо якості, комплектності, справності предмета договору лізингу, його доставки, заміни, безоплатного усунення недоліків, монтажу та запуску в експлуатацію тощо» (ст. 808 ЦК України) [60]. Крім того, за ЗУ «Про фінансовий лізинг» [99] лізингоодержувач має право

«вимагати відшкодування збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням умов договору лізингодавцем, наприклад, обов'язку передати в строк належний предмет лізингу, попередити про небезпечні особливості чи недоліки речі, своєчасно і у повній мірі здійснювати обов'язок щодо утримання предмету лізингу, відшкодувати витрати на покращення, утримання чи усунення недоліків предмету лізингу» [99]. Такі міри відповідальності загалом відповідають специфіці лізингових відносин.

До слова, у правових позиціях Верховного Суду, до прикладу в постанові №405/2286/15-ц прослідковується аналогічний підхід. Так, як невідповідність ст. 808 ЦК України вважається уникнення лізингодавцем відповідальності у випадку порушення якості, комплектності чи інших умов продажу товару [188].

Як і в характеризованих нами вище відносинах щодо найму транспортного засобу, не слід забувати про можливість страхування ризиків пов'язаних з предметом договору, адже профільними законам встановлюється презумпція покладення витрат щодо страхування на лізингоодержувача, як сторону яка несе ризик випадкового знищення чи пошкодження речі – предмета договору лізингу.

У цьому контексті варто наголосити, що на сьогодні ведеться активна законопроектна робота в частині оновлення законодавства про фінансовий лізинг, у тому числі і щодо відповідальності сторін цього договору. Так, 4.02 2021 р. Верховна Рада прийняла у другому читанні та в цілому законопроект № 1111 «Про фінансовий лізинг [189], яким серед іншого буде посилено відповідальність у цій сфері.

Стосовно договору позички, то згідно ч. 3 ст. 827 ЦК України до цієї договірної конструкції застосовуються загальні положення про найм (оренду) майна. Звісно, це не виключає можливості застосування норм про найм земельної ділянки, будівлі транспортного засобу, за умови, що інше не

впливає з законодавчо визначених норм щодо договору позички, та сутності останнього [190].

Специфічні ознаки договору позички, зокрема, така його особливість як безоплатний характер мають вплив на визначення мір відповідальності за порушення сторонами обов'язків за цим договором. До прикладу, безоплатність договору вказує зокрема на відсутність обов'язку користувача вчасно сплачувати кошти, пеню в разі прострочення, 3% річних. Іншими словами, у даному разі не застосовуються правові наслідки невиконання грошових зобов'язань, що випадає із загального правила про міри відповідальності у відносинах найму [190].

Про таку специфіку наголошується також у літературі з вказівкою на те, що безоплатність договору позички є причиною неможливості застосування зустрічного задоволення вимог про виконання грошових зобов'язань з боку користувача [190, с. 250].

Основною мірою відповідальності за договором позички законодавчо встановлено відшкодування збитків обидвом сторонам договору – користувачу, якщо позичкодавець не виконує обов'язок з передачі речі у користування (ст. 830 ЦК України), а позичкодавцю, якщо користувач не повертає річ після припинення договору (836 ЦК України) [166, с. 5].

Отже, підсумовуючи, варто наголосити, що міра цивільно-правової відповідальності, що застосовується для захисту прав сторони договору найму – це компенсаційна майнова санкція, передбачена договором або законом, яка застосовується до правопорушника внаслідок невиконання чи неналежного виконання обов'язку за договором найму додатково до основного зобов'язання.

Міри цивільно-правової відповідальності, які застосовують для захисту прав сторін договору найму, передбачені законом або договором та настають в разі правопорушень; полягають в настанні невігідних майнових наслідків для порушника; можуть застосовуватися і з іншими способами

захисту; є додатковими зобов'язаннями для порушника; відновлюють, компенсують втрати особі, чиї права порушено; можуть застосуватися з використанням державного примусу або і в неюрисдикційному порядку, за власною ініціативою порушника.

Такими мірами є відшкодування збитків, відшкодування моральної шкоди, сплата неустойки, втрата завдатку чи його відшкодування у подвійному розмірі, сплата трьох процентів річних та інфляційних втрат, виплату компенсації (разове грошове стягнення).

За загальним правилом, наведені в рамках цього підрозділу міри цивільно-правової відповідальності поширюються на усі договори про передачу майна у користування, якщо інше прямо не передбачено законом чи самим договором найму.

Висновки до третього розділу

Аргументовано, що основними способами захисту сторін договору найму регулятивного характеру, що реалізуються у юрисдикційній формі є : визнання договору найму недійсним або ж неукладеним; відновлення становища, яке існувало до порушення прав сторони договору найму; визнання права; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна або розірвання договору найму; переведення прав наймача / покупця.

Визнання недійсним договору найму застосовується у випадку недотримання умов чинності правочину за ст. 203 ЦК України, положень ЦК України та профільних законів щодо найму із застосуванням реституції та вимоги відшкодувати завдану шкоди як правових наслідків недійсності договору. Констатовано, що у судовій практиці найчастіше виникають спори щодо визнання договору найму недійсним через дефекти його форми.

Констатовано, що визнання договору найму неукладеним як спосіб захисту сторін до договору найму є застосовним у разі відсутності сторонами договору домовленості щодо його істотних умов.

Доведено, що визнання договору найму дійсним є ефективним, коли сам договір має дефекти щодо форми, але він визнається двома сторонами шляхом виконання обов'язків за ним; або ж має дефекти щодо обсягу дієздатності сторони, але укладений на її користь та в її інтересах. Так, коли однією з умов дійсності договору найму є його нотаріальне посвідчення, але цієї умови не було дотримано (наприклад, при наймі транспортного засобу), суд може визнати такий договір дійсним, за умови, що: 1) між сторонами мала місце домовленість щодо істотних умов цього договору; 2) є сам письмовий договір, підписаний сторонами; 3) сторонами вчинені дії з його виконання.

Констатовано, що загальне правило щодо переважних прав наймача закріплене у ст. 777 ЦК України, згідно якої наймач в разі належного виконання договору найму має переважне право на укладення договору на новий строк, а в разі продажу речі – переважне право на придбання. Таке правило спрацьовує також у договорі найму (оренди) житла, земельної ділянки, проте не поширюється на короткостроковий договір найму, позичкові відносини.

Наголошено, що неналежне виконання наймачем умов договору найму є підставою для висновку про відсутність у нього переважного права на укладення договору на новий строк. При цьому доказами неналежного виконання своїх обов'язків наймачем є: недотримання громадського порядку, неналежного стану приміщення, наявності заборгованості з орендної плати тощо.

Констатовано, що переважне право орендаря слід вважати порушеним у разі відмови йому орендодавцем у поновленні договору оренди на новий строк без вказівки та обґрунтування причин такої відмови.

Наголошено, що переважне право орендаря може бути припинене лише у разі письмового попередження про це орендаря не пізніше, ніж за 3 місяці до закінчення терміну договору, у зв'язку з необхідністю у майбутньому використання цього майна орендодавцем для власних потреб.

Констатовано, що відновлення становища, яке існувало до порушення, може бути використане лише за умови існування в особі самого суб'єктивного права на момент прийняття рішення судом. У договорах найму даний спосіб захисту проявляється у вимозі про виселення особи, про застосування наслідків недійсного договору тощо.

Аргументовано, що примусове виконання обов'язку в натурі як спосіб захисту може бути використаний протягом строку існування самого обов'язку (наприклад, в разі припинення договору найму, обов'язок повернути наймодавцеві річ не припинився) та застосовний в разі відмови у виконанні чи ухилення особою від виконання зобов'язання: сплатити кошти, передати майно тощо. При цьому вимога передати орендовану річ виходить від наявного зобов'язання, яке існує за договором, а примус його виконати не залежить від сутності зобов'язання, а від права сторони чиє право порушене, поновити його доцільним, ефективним способом, якщо це можливо

Зміна правовідношення як спосіб захисту сторони договору найму в примусовому порядку застосовний в разі істотного порушення договору та в разі істотної зміни обставин.

Сприйнято підхід, за яким зміна найменування сторін договору найму не є підставою для внесення змін до самого договору (наприклад, внаслідок реорганізації юридичної особи або ж зміни типу акціонерного товариства).

Констатовано, що у ЦК та профільному законі щодо оренди землі визначена можливість розірвання договору найму як за сукупністю загальних, так і спеціальних підстав.

Констатовано безумовність права наймодавця на розірвання договору в разі несплати орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд. Таке право не залежить від підписання орендарем додаткової угоди.

Доведено, що інститут договірної відповідальності пов'язаний із охоронними відносинами в цивільному праві, які виникають із порушення обов'язку, встановленого законом або договором.

Досліджено існуючі теорії щодо розуміння цивільно-правової відповідальності: а) негативну (ретроспективну) теорію; б) позитивну (перспективну) теорію; в) компромісну теорію, яка є поєднанням ретроспективної та перспективної концепцій.

У дисертації сприйнято підхід щодо ретроспективного характеру цивільно-правової відповідальності, яка може виникати як наслідок за дії/бездіяльність особи (у досліджуваному нами аспекті, при невиконанні чи неналежному виконання договору найму).

Констатовано, що на сьогодні як у доктрині, так і практиці застосування, домінує підхід, за яким цивільно-правова відповідальність належить до способів захисту цивільного права, що реалізується в юрисдикційній формі, проте добровільне понесення тих чи інших заходів відповідальності також слід відносити до цього правового інституту. У зв'язку з цим, визначено, що, за загальним правилом, цивільно-правова відповідальність реалізується в юрисдикційній формі, хоча може мати місце добровільне понесення тих чи інших заходів відповідальності.

Сприйнято підхід, за яким суть цивільно-правової відповідальності виражається в обов'язку учасників цивільно-правових відносин, крім основного виконання за договором понести додаткові позбавлення майнового характеру.

Розроблено авторське визначення договірної відповідальності як способу захисту порушеного цивільного права, що визначається законом або договором та реалізується, за загальним правилом, в юрисдикційній формі, що виражається в обов'язку контрагента понести додаткові позбавлення майнового характеру, у зв'язку з невиконанням чи неналежним виконанням ним договору з метою найбільш повного відновлення порушених прав потерпілої сторони.

Здійснено аналіз двох підходів щодо розуміння підстав виникнення цивільно-правової відповідальності: 1) підставою цивільно-правової відповідальності є склад цивільного правопорушення як підставою

цивільно-правової відповідальності; 2) підставою цивільно-правової відповідальності виступає порушення суб'єктивного цивільного права особи.

Щодо першої концепції, то вона за своєю правовою природою є загальнотеоретичною, розроблена представниками теорії права, в її основі склад правопорушення - це сукупність суб'єктно-об'єктних характеристик, що необхідні та достатні для притягнення правопорушника до юридичної відповідальності. На основі цього, цивілісти розробили підхід щодо складу правопорушення в цивільному праві, включаючи у це поняття елементи: протиправність, шкода, вина, причинний зв'язок між протиправними діями та шкодою. У доктрині цивільного права розробленою є концепція про усічений склад цивільного правопорушення (без вини, без шкоди).

В основі другої концепції центральне місце належить факту порушення суб'єктивного цивільного права, а у випадку договірної відповідальності - суб'єктивного цивільного права сторони договору. Вважаємо, що дана концепція максимально враховує специфіку предметно-методологічних характеристик галузі, вона у перспективі витіснить концепцію складу цивільного правопорушення та буде мати нормативне закріплення.

Підтримано концепцію, за якою універсальними формами цивільно-правової відповідальності є: відшкодування збитків, відшкодування немайнової шкоди, сплата неустойки, втрата завдатку або повернення його в подвійному розмірі, виплата компенсації. При цьому, у роботі конфіскацію майна не відносимо до мір відповідальності у цивільному праві.

Доведено тотожність категорій «майнові санкції» та «міри цивільно-правової відповідальності». При цьому, міра цивільно-правової відповідальності, яка застосовується для захисту прав сторони договору найму, — це компенсаційна майнова санкція, передбачена договором або законом, яка застосовується до правопорушника внаслідок невиконання чи

неналежного виконання обов'язку за договором найму додатково до основного зобов'язання.

Аргументовано положення щодо можливості поєднання мір договірної відповідальності як між собою (наприклад, відшкодування збитків та сплата неустойки), так і з іншими способами захисту цивільного права сторони договору найму (наприклад, відшкодування збитків та розірвання договору найму).

Сприйнято підхід, за яким поєднання різних форм відповідальності у цивільному праві не є порушенням ст. 61 Конституції України, адже має місце не застосування різних видів юридичної відповідальності за одне й те правопорушення, а застосування різних наслідків майнового характеру, що притаманне відповідальності у приватному праві.

Оскільки у відносинах найму, характерне зобов'язання наймача сплачувати наймодавцю орендну плату за користування річчю – предмет договору найму, є усі підстави кваліфікувати зобов'язання, що виникає з найму як грошове зобов'язання, що дозволяє застосовувати правові наслідки невиконання грошових зобов'язань за ч. 2 ст. 625 ЦК України. При цьому наголошено на можливості застосування даної міри відповідальності разом із неустойкою, адже вони мають різне призначення: 3% річних є спеціальною законодавчо встановленою компенсацією неотриманого доходу внаслідок прострочення боржника.

За загальним правилом, збитки у відносинах найму відшкодовуються в повному обсязі з із збереженням підходу, що проявляється в обмеженому (кратному) розмірі відшкодування збитків (п. 3 ч. 2 ст. 768 ЦК України; п.1 ч.3 ст. 776 ЦК України; ч. 1 ст. 808 ЦК України).

До відносин найму застосовується відшкодування завданої шкоди в натурі, що найчастіше проявляється у вимозі заміни речі, що виступає предметом договору найму (п.1 ч. 2 ст. 768 ЦК України; ч. 1 ст. 808 ЦК України).

Специфічним розміром неустойки у відносинах найму є подвійна плата за користування річчю за час прострочення.

Втрата завдатку (стосовно наймача) або повернення його в подвійному розмірі (щодо наймодавця), як міра цивільно-правової відповідальності, найбільш характерним є для договорів прокату, найму транспортного засобу, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму житла. При цьому вимогу завдатку в розмірі плати за три останні місяці логічно пов'язувати із положенням ст. 825 ЦК України про стягнення неустойки за дострокове звільнення помешкання наймачем саме у сумі плати за три місяці, за які таке попередження мало б бути здійснене.

Специфіка земельної ділянки як предмета найму обумовлює пріоритетність у застосуванні до цих договірних відносин земельного законодавства та субсидіарне застосовування положення ЦК України в частині найму.

Доведено, що належність договору прокату до публічного договору обумовлює доцільність застосування до правопорушника спеціальних норм ЦК України щодо прокату, норм споживчого законодавства та законодавства про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань.

Констатовано, що безоплатний характер договору позички обумовлює застосування відшкодування збитків як користувачу (ст. 830 ЦК України), так і позичкодавцю (ст. 836 ЦК України) та виключає можливість застосування правових наслідків невиконання грошових зобов'язань або ж неустойки.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у формуванні концептуальних підходів, спрямованих на удосконалення правового регулювання способів захисту прав сторін договору найму. У результаті дослідження національного законодавства, вітчизняної та зарубіжної правової доктрини, судової практики сформульовано наступні основні теоретичні та практичні висновки.

1. У вітчизняній цивілістиці захист прав розглядають як діяльність, як систему заходів та як процес. Кожне доктринальне розуміння його змістовного навантаження має своє теоретичне обґрунтування та вказує на окремі його прояви як юридичного явища. Під захистом цивільних прав необхідно розуміти акт протидії порушенню суб'єктивного права, який опосередковується діями управомоченої особи або діяльністю органів, уповноважених здійснювати правовий захист, що скеровані на забезпечення недоторканості суб'єктивного цивільного права, припинення правопорушення та відновлення правового положення шляхом застосування ефективних заходів правоохоронного характеру

2. Зроблено застереження, що ефективність захисту цивільних прав, у тому числі і учасників договірних правовідносин, лежить у площинах форм і способів захисту. Юридична наука та правозастосовна практика напрацювала критерії вибору стороною договору форми та ефективного способу захисту її прав. Подальша робота у цьому напрямку повинна здійснюватися з врахуванням тенденцій міжнародної договірної та судової практики.

3. Ефективність способів захисту прав наймача чи наймодавця у договорі найму визначається додержанням певних критеріїв, а саме: 1) правомірність, предметність та характер порушення; 2) оптимальність форми захисту; 3) відповідність обраного способу захисту поставленій меті

захисту; 4) реальність виконання конкретного способу захисту. Застосування способів захисту прав сторін договору найму, які не передбачені законом чи договором найму, обумовлюється їх відповідністю принципам цивільного права, змісту порушеного суб'єктивного права, критеріям правомірності.

4. Форми та способи захисту прав сторін договору загалом та найму зокрема, перебувають у взаємозалежності, що проявляється у наступному: обрання мір оперативного впливу обумовлює неюрисдикційну форму захисту, використання ж заходів цивільно-правової відповідальності та заходів регулятивного характеру визначає юрисдикційну форму захисту.

5. Заходи оперативного впливу – це заходи протидії невиконанню чи неналежному виконанню договору організаційного характеру, які встановлені законом або договором та реалізуються у неюрисдикційній формі. Заходи оперативного впливу відмежовуються від цивільно-правової відповідальності за такими критеріями: 1) форми впливу на правопорушника – організаційний характер впливу для першої категорії та майновий для другої; 2) функції – запобіжна та забезпечувальна для перших та компенсаційна для другої.

6. Одностороння відмова від договору як спосіб захисту суб'єктивних прав його сторін є заходом оперативного впливу. Правомірність односторонньої відмови від договору найму, обумовлена фактом визначення можливості її застосування у законі або договорі. Етапами здійснення права на відмову від договору найму є: 1) настання обставини, що визначені законом або договором для односторонньої відмови від договору; 2) відправлення повідомлення контрагента про односторонню відмову від договору найму у формі, яка відповідає формі договору найму; 3) внесення змін у договір або вчинення дій, що обумовлені припиненням договору найму.

7. Сутність виконання зобов'язань за рахунок контрагента як спосіб самозахисту полягає у виконанні наймачем власними зусиллями обов'язків

наймодавця з подальшим пред'явленням до нього вимоги про відшкодування відповідних витрат. Застосування вказаного способу захисту прав у відносинах найму має свої особливості, які змодельовані правозастосовною практикою. Зокрема, у випадку відмови наймодавця від спільного складення акту недоліків речі, яка передана в найм, наймач зобов'язаний залучити експерта; коли недоліки речі усуває третя особа, то при укладанні договору підряду з такою особою, необхідно вказати на усунення саме тих недоліків, які виникли із вини наймодавця; здійснення наймачем за рахунок наймодавця капітального ремонту речі, переданої в найм, не поширюється на правовідносини оренди майна державної чи комунальної власності, з огляду на імперативний підхід законодавця до вирішення цього питання.

8. Ефективними способами захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру юрисдикційної форми є: 1) визнання договору недійсним у разі недотримання умов його дійсності; 2) визнання договору неукладеним у разі відсутності домовленості щодо його істотних умов; 3) переведення прав наймача/покупця у разі порушення переважних прав наймача; 4) визнання договору дійсним у випадку, коли не була дотримана вимога нотаріального посвідчення договору найму, проте між сторонами договору існує домовленість щодо його істотних умов, він укладений у письмовій формі і підписаний сторонами, сторони вчинили дії щодо його виконання; 5) зміна договору у випадку істотного порушення договору та істотної зміни обставин.

9. Порушенням переважних прав наймача є необґрунтована відмова наймодавця укласти договір на новий строк. Неналежне виконання наймачем своїх обов'язків може слугувати підставою відмови у задоволенні його вимоги щодо здійснення переважного права на укладення договору на новий строк. Проявом неналежного виконання суд може розцінити порушення наймачем під час користування річчю громадського порядку, погіршення ним речі, переданої йому у користування, наявність заборгованості по оплаті за найм тощо. Водночас, безапеляційним буде

припинення переважних прав наймача, якщо наймодавець попередить наймача не пізніше, як за три місяці до закінчення строку дії договору про використання ним у майбутньому речі для задоволення власних потреб.

10. Відповідальність за договором найму – це спосіб захисту порушеного суб'єктивного права його сторін, що визначається законом або договором та реалізується, за загальним правилом, в юрисдикційній формі, що виражається в обов'язку контрагента понести додаткові позбавлення майнового характеру, у зв'язку з невиконанням чи неналежним виконанням ним договору найму.

11. Міри договірної відповідальності поєднуються як між собою, так і з іншими способами захисту цивільного права сторони договору найму, що притаманне відповідальності у приватному праві і не вважається застосуванням різних видів юридичної відповідальності за одне й те саме правопорушення.

12. Особливості предмета договору найму, його зміст та видозміна найму позначаються на нормативному регулюванні відповідальності у досліджуваних відносинах. Так, справляння з наймача плати за користування річчю обумовлює застосування до тієї частини відносин найму загальних положень про відповідальність за порушення грошового зобов'язання; належність договору прокату до категорії публічних договорів обумовлює доцільність застосування до відносин прокату норм споживчого законодавства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 1992. 207 с.
2. Ярема А. Г. Система способів захисту цивільних прав судом. *Вісник Верховного Суду України*. 2009. №12 (112). С. 34-39.
3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. К. Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. Ч. 1. 692 с.
4. Притика Ю. Д. Поняття і диференціація способів захисту цивільних прав та інтересів. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2004. Вип. 60-62. С. 16- 19.
5. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2009. 209 с.
6. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2001. 21 с.
7. Боднар Т. В. Деякі проблеми захисту цивільних прав у договірних зобов'язаннях. *Університетські наукові записки*. 2007. №2 (22). С. 113-118.
8. Боднар Т. В. Деякі аспекти захисту цивільних прав при зміні і припиненні договірних зобов'язань. *Право України*. 2014. №2. С. 171-179.
9. Моїсеєнко Ю. М. Захист суб'єктивних цивільних прав сторін договору банківського вкладу (депозиту). дис... канд. наук: 12.00.03. Харків, 2018. 190 с.
10. Кот. О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики. – К.: Алерта, 2017. – 494 с.
11. Андреев Ю. Н. Механизм гражданско-правовой защиты. М.: НОРМА, 2010. С. 78-79.
12. Ромовська З. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс. Підручник. К. Атіка, 2005. 560 с.

13. Боднар Т. В. Деякі проблеми захисту цивільних прав у договірних зобов'язаннях. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. Випуск 41. Том 1. С. 114-116.

14. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН УКраїни. К. 2009. 20 с.

15. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т.1: Загальні положення / За ред.. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Серія «Коментарі та аналітика». Х.: ФО-П Колісник А. А. 2010. 320 с.

16. П'янова Я. В. Судовий захист майнових цивільних прав: дис... канд. юр. наук: 12.00.03. Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х. 2009. 224 с.

17. Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту) : [монографія] ; відп. ред. Я. М. Шевченко. К. КНТ, 2008. 626 с.

18. Кот О. О. Правова природа права на захист цивільних прав. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. Серія ПРАВО. Випуск 41. Том1. С. 114-116.

19. Моїсеєнко Ю. М. Захист суб'єктивних цивільних прав сторонами договору банківського вкладу (депозиту): дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Нац. юридич. університет ім. Ярослава Мудрого. – Х. 2018. – 190 с.

20. Боднар Н. П. Превентивний захист цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Нац. юридич. університет ім. Ярослава Мудрого. Х. 2015. 210 с.

21. Ромовская З. В. Проблемы защиты в советском семейном праве : автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук : спец. 12.00.03. Харьковский юр. ин-т. им. Ф. Э. Дзержинского. Х., 1987. 16 с.

22. Янчук А. Право (правомочність) на захист: поняття та правова природа. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. №3. С. 56-59.
23. Іванова С. М. Визнання правочину недійсним як спосіб захисту цивільних прав та інтересів за законодавством України : монографія. Тернопіль. Підручники і посібники. 2018. 24 с.
24. Янчук А. В. Відшкодування збитків як спосіб захисту цивільних прав та інтересів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К. 2011. 20 с. URL: https://otherreferats.allbest.ru/law/00587084_0.html#text (дата звернення 2.08.2020 р.).
25. Тархов В. А. Охрана имущественных прав трудящихся по советскому гражданскому законодательству: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М. 1966. 31 с.
26. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав М.: Статут, 2001. 411 с.
27. Аналіз практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України. URL : <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00073> (дата звернення 12.09.2020 р).
28. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України : автореф дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2015. 37 с.
29. Новицкий И. Б. Участие кредитора в исполнении договорного обязательства. *Советское государство и право*. 1947. № 7. С. 24-33.
30. Миньо М. Договір найму за римським правом як консенсуальний контракт. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2014. Вип. 60. С. 91-96.
31. Миньо М. М. Договір найму за римським правом та його рецепція в праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Львів, 2015. 20 с.

32. Гончаренко В. О. Система договорів римського приватного права.
URL : www.univer.km.ua/visnyk/810.pdf (дата звернення 29.12.2020 р.).
33. Гришко В. І., Віннічук І. В. Система договорів в римському праві та їх рецепція. *Молодий вчений*. 2019. № 12.1 (76.1). С. 38-41.
34. Січко Д. С. Правова природа лізингу в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00. 03. ЛНУ ім. Івана Франка. Львів, 2006. 198 с
35. Бойчук Р. П. Договір лізингу: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Х., 1997. 23 с.
36. Бойко Н. М. Правове регулювання договору позички : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03. К., 2014. 21 с.
37. Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. дис. ... к.ю.н. (доктора філософії): 12.00.03. Національна академія внутрішніх справ. Київ. 2018. 200 с.
38. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Х., 2003. 16 с.
39. Бондар В. Я. Договір найму житла : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2001. 18 с.
40. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2005. 24 с.
41. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : автореф. дис... канд. юрид. наук : 12.00.03. О., 2004. 19 с.
42. Вакулович Е. В. Договір оренди транспортних засобів: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Х. 2002. 19 с.
43. Семенька О. М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України : автореф. дис. канд. юрид. наук.: 12.00.03. Одеса. 2018. 20 с.

44. Калаур І. Р. Окремі аспекти систематизації договорів, за якими майно передається в користування. *Право і суспільство* : міжнар. журнал. Івано-Франківськ : Фоліант, 2015. Вип. 1. С. 90-101.

45. Калаур І. Р. Цивільний кодекс України – основне інституційне джерело регулювання відносин найму (оренди). *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Сер. Право. 2014. Вип. 5-2, т. 3. С. 96-100.

46. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Фирма «СПАРК», 1995. 556 с.

47. Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2-х ч. По испр. И доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. М.: Статут, 1997. 455 с.

48. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2018. 18 с.

49. Карцева Н. С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2004. 140 с.

50. Гнідан Р. М. Правова природа права оренди земельної ділянки. *Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 27-28 січня 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 83-85.

51. Гнідан Р. М. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних договірних конструкцій. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Івано-Франківськ, 2017. Вип. 44. С. 235-244.

52. Калаур І. Р. Правовая природа прав нанимателя в контексте гражданского законодательства Украины и науке гражданского права. *Leges si Viata. August*. 2014. С. 69-74.

53. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

54. Юрченко Е. Нові умови поновлення договору оренди землі вже з 17.07.2020 р. URL : <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/novi-umovi-ponovlennya-dogovoru-orendi-zemli-vzhe-z-17072020-r.html> (дата звернення 29.12.2020 р.). 55. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 4. Ст. 25.

56. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін. / За ред. О. В. Дзери. К.: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.

57. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. 2-ге вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2006. Т. 2. 1088 с.

58. Цивільне право України: Курс лекцій: У 6-ти томах. Т. V. Кн. 1. Загальні положення зобов'язального права /Р. Б. Шишка, Л. В. Красицька, В. В. Сергієчко, О. І. Смотров, Є. О. Мічурін, О. Р. Шишка; За ред. Р. Б. Шишки. – Харків: Еспада, 2005. 224 с.

59. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення 12.10.2019 р.).

60. Цивільний кодекс: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 21.11.2019 р.).

61. Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юридичних наук.: 12.00.03./ НДІ інтелектуальної власності НАПрНУ. Київ. 2017. 550 с. URL: https://drive.google.com/file/d/0B6e_r_dbLQfjVXJBSjFfOURZTWM/view (дата звернення 10.12.2019 р.).

62. Гудима Д. А. Неефективні способи захисту. *IX Судовий форум «Вектор розвитку 2020»*. Київ. 2020. URL:

https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Gudima_sposobi_zahistu.pdf (дата звернення 10.02.2020 р.).

63. Погрібний С. Визначення способу захисту цивільних прав та інтересів. *Загальноукраїнський семінар для суддів місцевих загальних та апеляційних судів «Проблемні питання правозастосування у цивільному судочинстві. Судова практика та висновки Верховного Суду»*. Національна школа суддів спільно із Верховним Судом. 2020. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1027943/> (дата звернення 15.09.2019 р.).

64. Родоман Т. О. До питання способів захисту цивільних прав та інтересів у контексті положень ст. 16 Цивільного кодексу України. *Цивільне право та цивільний процес*. Судова апеляція. № 4 (41). 2015. С. 65-70 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Suap_2015_4_10 (дата звернення 18.09.2019 р.).

65. Бережна І. Г. Способи захисту цивільних прав та інтересів нотаріусом. *Форум права*. 2012. № 4. С. 79–84.

66. Кот О. О. До питання про способи захисту договірних прав. *Юридична Україна*. К.: Юрінком Інтер. 2016. №. 9-10. С. 58-65.

67. Маріц Д. О. Заходи оперативного впливу на порушника договірної зобов'язання з оплатної реалізації майна. *Науковий вісник Академії муніципального управління*. Серія: Право: цивільне право. 2011. № 1. С. 201-205.

68. Швидка В. Г. Проблемні питання захисту цивільних прав наймача у відносинах приватного найму житла. *Часопис цивілістики* 2017. № 22. С. 73-77.

URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/9048/17.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення 12.03.2020 р.).

69. Примак В. Порушення зобов'язання та його правові наслідки (за матеріалами газети «Юридичний вісник України» від 17 квітня-7 травня 2004 р. № 16-18). *Закон і норматив*. URL: <http://www.apdp.in.ua/v34/53.pdf> (дата звернення 11.04.2020 р.).

70. Бондар Н. П. Превентивний захист цивільних прав: дис. ... к.ю.н.: 12.00.03. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків. 2015. 210 с.

71. Аналіз практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України. *Закон і Бізнес*. 2014. URL: https://zib.com.ua/ua/print/88249-analiz_praktiki_zastosuvannya_sudami_st16_civilnogo_kodeksu.html (дата захисту 23.07.2020 р.).

72. Примак В. Розірвання договору як спосіб цивільно-правового захисту в кризових умовах. *Підприємництво, господарство і право: цивільне право і процес*. 2020. № 20. С. 43-49. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/5/8.pdf> (дата захисту 13.08.2020 р.).

73. Визнання договору оренди землі удаваним без застосування наслідків дійсного правочину не є ефективним способом захисту. КЦС ВС. 2021. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1056128/> (дата захисту 15.08.2020 р.).

74. Боднар В. Деякі проблеми застосування способів захисту переважних прав. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. № 90. Ст. 92-97.

75. Коссак В. М. Оперативні санкції в новому Цивільному кодексі. *Вісник Львівського Університету. Серія юридична*. 2000. Вип. 39. С. 278–281.

76. Вавженчук С. Я. Проблеми розуміння сутності заходів оперативного впливу в цивільному праві. *Підприємництво, господарство і право*. 2013. № 10. С. 12–15.

77. Гринько Р. В. Заходи оперативного впливу та динаміка зобов'язального правовідношення. *Університетські наукові записки*. 2014. № 2. С. 168–176.

78. Надьон В. В. Заходи оперативного впливу, спрямовані на припинення порушеного права, з причин невиконання або неналежного

виконання обов'язків у договірних зобов'язаннях. *Часопис Київського університету права*. 2016. № 3. С. 207–211.

79. Гринько Р. В. Заходи оперативного впливу та способи самозахисту: порівняльно-правовий аналіз. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія: Юриспруденція. 2014. № 9-2. С. 159-162.

80. Грачов О. А. Заходи оперативного впливу як способи захисту цивільних прав. Актуальні проблеми приватного права. Матеріали міжнар. наук.-практ. Конф. Присв. 92-й річниці з дня народження В. П. Маслова. 2014. Харків.: Право С. 269–272.

81. Спасибо-Фатєєва І. В. Категорія відмови в цивільному праві України. *Вісник Академії правових наук України*. 2011. № 3. С. 94-105.

82. Уразова Г. О. Категорія відмови в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2015. 21 с.

83. Уразова Г. О. Юридична природа категорії «відмова». *Теорія і практика правознавства: електронне наукове фахове видання*. 2013. №. 2 (4). URL: http://nauka.jur-academy.kharkov.ua/download/el_zbirnik/2.2013/15.pdf

(дата звернення 07.07.2020 р.).

84. Баранова Л. М. Одностороння відмова від зобов'язання як спосіб неюрисдикційної форми захисту суб'єктивних цивільних прав. *Теорія і практика правознавства*. 2015. №. 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2015_2_11 (дата звернення: 01.10.2020 р.).

85. Пучковська І. Й. Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Х. 2018. 42 с.

86. Боднар Т. В. Одностороння відмова в договірних зобов'язаннях. *Університетські наукові записки*. 2012. № 1. С. 232-241.

87. Калаур І. Р. Відмова від договору найму та його розірвання як способи захисту прав наймача. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право. 2014. №. 29 (2.3). С. 37-40.

88. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13#Text> (дата звернення: 01.12.2020 р.)

89. Постанова Південно-західного апеляційного господарського суду від 05.03.2019 р. у справі №916/1684/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80333789> (дата звернення: 01.12.2020 р.)

90. Уразова А. А. Односторонний отказ от обязательства, договора и его исполнения как способ защиты субъективных гражданских прав и интересов. Харьковская цивилистическая школа: защита субъективных гражданских прав и интересов : монография / И. В. Спасибо-Фатеева, М. Н. Сибилев, В. Л. Яроцкий и др. ; под общ. ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2014. С. 151-158.

91. Господарський кодекс України: Закон України № 436-15 від 16.01.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 08.12.2020 р.).

92. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності : навч. посіб. 2-е вид., перероб. і допов. К. : Юрінком Інтер, 2008. 576 с.

93. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 31.07.2019 р. у справі №922/3248/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83379271> (дата звернення: 01.12.2020 р.).

94. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.; за ред. О. В. Дзери. К. : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.

95. Труфанова Ю. Відмова від договору найму (оренди). Вісник Національної академії прокуратури України. 2015. № 1. С. 48-53.

96. Постанова Північного апеляційного господарського суду від 27.11.2019 р. у справі №910/4391/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86207793> (дата звернення: 01.12.2020 р.).

97. Постанова Вищого господарського суду України від 29.07.2014 р. у справі № 909/1093/13. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/40001142> (дата звернення 01.12.2020 р.)

98. Постанова Верховного Суду від 26.02. 2020 р. у справі №910/4391/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87929205> (дата звернення: 01.12.2020 р.).

99. Про фінансовий лізинг: Закон України №№ 723/97-ВР від 16.12.1997. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/723/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 17.10.2020 р.).

100. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 16.05.2018 р. у справі № 420/504/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74188327> (дата звернення: 18.10.2020 р.).

101. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 14.02.2018 р. у справі №420/507/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72243693> (дата звернення 20.10.2020 р.).

102. Лукасевич-Крутник І. Одностороння відмова від договору перевезення як наслідок порушення договірних умов. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 2. С. 30-35.

103. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.; за ред. О. В. Дзери. К. : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.

104. Кохан А. Односторонньому розірванню бути. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/odnostoronnomu-rozirvannyu-buti.html> (дата звернення 04.11.2020 р.).

105. Гринько Р. В. Відмова від договору як захід оперативного впливу у зобов'язальних правовідносинах. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія : Право. 2014. Вип. 28 (1). С. 115-118.

106. Постанова Вищого господарського суду України від 28.01.2013 р., судова справа № 14/60/5022-1390/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/28953985> (дата звернення 04.11.2020 р.).

107. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, О. І. Коссака. Київ: Істина, 2008. Кн. 2. 831 с.

108. Гринько С. Д., Гринько Р. В. Заходи оперативного впливу, пов'язані з виконанням зобов'язання за рахунок боржника. *Університетські наукові записки*. 2016. № 1. С. 45–55.

109. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.

110. Постанова Вищого господарського суду України від 27.11.2012 р., судова справа № 5017/1890/2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/27760818> (дата звернення 29.11.2020 р.).

111. Щодо віднесення ремонтно-будівельних робіт до капітального та поточного ремонтів: Лист Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 р. № 7/7-401. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v-401509-03> (дата звернення 29.11.2020 р.).

112. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львівський національний університет ім. Івана Франка. Львів, 2015. 212 с.

113. Постанова Вищого господарського суду України від 28.01.2013 р., судова справа № 14/60/5022-1390/2011. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/28953985> (дата звернення 29.11.2020 р.).

114. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 4. Ст. 25.

115. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 р. № 820. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020> (дата звернення 07.12.2020 р.).

116. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львівський національний університет ім. Івана Франка. Львів, 2015. 212 с.

117. Постанова Вищого господарського суду України від 27.11.2012 р., судова справа № 5017/1890/2012. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/27760818> (дата звернення 07.12.2020 р.).

118. Кот О. О. Способи захисту договірних прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. №. 11. С. 13-18.

119. Рішення Генічеського районного суду Херсонської області від 08.02. 2013 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/38849119> (дата звернення 09.12.2020 р.).

120. Тарасенко Л. Л. Договір найму (оренди) транспортного засобу. *Вісник Львівського університету*. Серія юридична. 2015. Випуск 61. С. 324–329.

121. Протокол – юридичний інтернет-ресурс. Переважні права наймача : коментар. URL: https://protocol.ua/ua/tsivilniy_kodeks_ukraini_statnya_777/ (дата звернення 09.12.2020 р.).

122. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. НАПрН України НДІ приватного права і підприємництва ім. академіка Ф.Г. Бурчака. Київ. 2015. 466 с.

123. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України. автореф. дис. ... к. ю. н.: 12.00.03. Одеса. 2005. 201 с.

124. Федорончук А. В. Договір прокату. дис. ... к.ю.н.: 12.00.03. ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». Івано-Франківськ. 2015. 228 с. URL: https://ap.gp.gov.ua/userfiles/file/Academia2016/Fedoronchuk_diser.pdf (дата звернення 10.12.2020 р.).

125. Рішення Солом'янського районного суду м. Києва від 21.07.2015 р. URL: <https://revestr.court.gov.ua/Review/47157638> (дата звернення 11.12.2020 р.).

126. Семенька О. М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України дис. ... д-ра філософії: 081 «Право». Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса. 2018. 201 с.

127. Нечипуренко О. М. Цивільно-правова відповідальність за порушення договірного зобов'язання: теоретико-правовий аналіз. *Вісник Запорізького національного університету: Юридичні науки*. 2016. № 3. С. 115-122.

128. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х. Право. 2011. Т. 1. 656 с.

129. Микитин В. І. Теоретичні аспекти цивільно-правової відповідальності та підстави її виникнення. НДІ інтелектуальної власності НАПрН України. 33 с. URL: <https://www.sworld.com.ua/simpoz2/79.pdf> (дата звернення 14.12.2020 р.).

130. Верховець А. А. Цивільно-правова відповідальність за порушення договору. дис. на здобуття наук. ступ. к.ю.н.: 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право. НАН УКРАЇНИ Інститут держави і права імені В. М. Корецького. Київ. 2010. URL: <https://mydisser.com/ua/catalog/view/6/44/7231.html> (дата звернення 14.12.2020 р.).

131. Сібільов М. Підстава та умови цивільно-правової відповідальності за порушення договірних зобов'язань за чинним Цивільним кодексом України. *Вісник Академії правових наук України: Загальні проблеми правової науки питання цивільного права*. Харків. 2004. № 2 (37). С. 80-88.

132. Резніченко В. С., Церковна О. В. Особливості цивільно-правової відповідальності. *Актуальні проблеми держави і права*. URL: <http://www.apdp.in.ua/v34/53.pdf> (дата звернення 16.12.2020 р.).

133. Васильєва В. А. Цивільно-правова відповідальність: зміна парадигми досліджень. *Дев'яті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є. В. Васьковського*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 17 травня 2019 р.) / відп. ред. І. С. Канзафарова; Одес. нац. ун-т ім. І. І. Мечникова; економ.-прав. ф-т; Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Одеса: Астропринт. 2019. С. 100 -104.

134. Васильєва В. А. Дуалізм інституту юридичної відповідальності. *Модернізація цивільно-правової відповідальності. Матвєєвські цивілістичні читання*. Матеріали міжн. наук.-практ. конф. Київ, 18 жовт. 2019 р. / Р. А. Майданик, В. В. Цюра та ін.; відп.ред. Р. А. Майданик. К., 2019. С. 11-17.

135. Соколовська Ю. В. Учасники підприємницьких товариств як суб'єкти цивільно-правової відповідальності у корпоративних відносинах : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Івано-Франківськ, 2019. 21 с.

136. Бірюков І. А., Заїка Ю. О. Цивільне право України. Загальна частина: Навчальний посібник. К. КНТ. 2006. 480 с.

137. Кузнєцова Н. С. Цивільно-правова відповідальність. *Legal High School*. 2019. URL: <https://bit.ly/2KzzkHB> (дата звернення 16.12.2020 р.).

138. Зозуляк О. І. Сучасний стан та тенденції розвитку вчення про цивільно-правову відповідальність. *Цивільне право України: нові виклики і*

перспективи розвитку: матеріали міжн. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці з дня народж. д.ю.н., проф., В. П. Маслова, Харків, 28 лют. 2020 р. Харків, 2020. С. 27-31.

139. Проблеми цивільного права: курс лекцій. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. URL: <https://studfile.net/preview/2266220/page:55/> (дата звернення 17.12.2020 р.).

140. Рішення Сарненського районного суду Рівненської області від 31 березня 2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88505438> (дата звернення 17.12.2020 р.).

141. Постанова Дніпровського апеляційного суду від 18 березня 2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88292476> (дата звернення 17.12.2020 р.).

142. Неустойка як вид відповідальності за порушення цивільно - правового або господарського договору. *Перша юридична експертиза*. 2009. URL: <https://flexp.com.ua/library/article/65> (дата звернення 17.12.2020 р.).

143. Рішення Сахновщинського районного суду Харківської області від 10 липня 2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90330477> (дата звернення 17.12.2020 р.).

144. Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань: Закон України від 22.11.1996 № 543/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/543/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 20.12.2020 р.).

145. Рішення Апеляційного суду міста Києва від 12.10.2016 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/62052764> (дата звернення 20.12.2020 р.).

146. Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди: Постанова Верховного суду України від 31.03.1995. №4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0004700-95#Text> (дата звернення 21.12.2020 р.).

147. Рішення Держинського районного суду м. Харкова від 23.01.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87099387> (дата звернення 22.12.2020 р.).

148. Вылегжанина В. В. Понятие и основания прекращения договора найма (аренды) земельного участка. *LEGEA SI VIATA Revista stiintificopractica*. 2015. № 11/3 (287). С.36–40.

149. Галянтич М. К. Модернізація цивільно-правової відповідальності у житловій сфері. *Модернізація цивільно-правової відповідальності. Матвєєвські цивілістичні читання*. Матеріали міжн. наук.-практ. конф. Київ, 18 жовт. 2019 р. / Р. А. Майданик, В. В. Цюра та ін.; відп.ред. Р. А. Майданик. К., 2019. С. 25-28.

150. Відповідальність у приватному праві: *монографія* / І. Безклубий, Н. Кузнєцова, Р. Майданик та ін.; за заг. ред. І. Безклубого. К.: Грамота. 2014. 416 с.

151. Зозуляк О. І. Вина як умова договірної відповідальності юридичних осіб. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2010. № 23. С. 132-138.

152. Зозуляк О. І. Концептуальні підходи до розуміння поняття вини як умови цивільно-правової відповідальності. *Південноукраїнський правовий часопис*. 2011. № 3. С. 56-58.

153. Пучковська І. Й. Щодо співвідношення заходів оперативного впливу та видів забезпечення виконання зобов'язань. *Вісник Академії правових наук України*. 2006. № 3. С. 134–143.

154. Дзера І. О. Критичний погляд на зміни до ст. 16 Цивільного кодексу України. *Модернізація цивільно-правової відповідальності. Матвєєвські цивілістичні читання*. Матеріали міжн. наук.-практ. конф. Київ, 18 жовт. 2019 р. / Р. А. Майданик, В. В. Цюра та ін.; відп.ред. Р. А. Майданик. К., 2019. С. 40-45.

155. Дзера І. О. Правова природа 3 % річних за статтею 625 ЦК України: *Наукові записки НаУКМА*. 2016. Т. 181: Юридичні науки. С. 116–120.
156. Кузнєцова Н. С. Цивільно-правова відповідальність і захист цивільних прав. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2009. Вип. 81. С. 100–106.
157. Борисова В. І., Баранова Л. М., Бєгова Т. І., та ін. Цивільне право. Підручник: у 2-х т. За ред.: Борисова В. І., Спасибо-Фатєєва І. В., Яроцький В. Л. Харків: Право, 2012. 656 с.
158. Кузнєцова Н. С. Інститут цивільно-правової відповідальності у вітчизняній та зарубіжній цивілістичній доктрині. *Право України*. 2019. № 1. С. 186–203.
159. Ухвала Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 13.11.2019 р. у справі № 216/3521/16-ц URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85678980> (дата звернення 13.12.2020 р.).
160. Проблеми правової відповідальності: монографія / за ред. В. Я. Тація, А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Харків: Право, 2014. 345 с.
161. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / ред. О. В. Дзера [та ін.]. - 3-тє вид., перероб. і допов. – Київ: Юрінком Інтер, 2008, Т. 2. 2008. 1087 с.
162. Довгерт А. Рекодифікація Цивільного кодексу України: основні чинники і передумови для старту. *Право України* 2019. № 1. С. 27-41.
163. Ромащенко І. О. Співвідношення понять «зміна правовідношення», «припинення правовідношення», «зміна права» та «припинення права» у цивільному праві. *Право і громадянське суспільство*. 2015. № 1. С. 62–70.
164. Канзафарова І. С. Теоретичні основи цивільно-правової відповідальності в Україні: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03. НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2007. 19 с.

165. Сліпченко С. О. Межі застосування поняття цивільно-правова відповідальність. *Модернізація цивільно-правової відповідальності. Матвєєвські цивілістичні читання*. Матеріали міжн. наук.-практ. конф. Київ, 18 жовт. 2019 р. / Р. А. Майданик, В. В. Цюра та ін.; відп.ред. Р. А. Майданик. К., 2019. С. 267-271.
166. Подколзін І. В. Збитки та їх відшкодування в договірному праві України: автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2010. 22 с.
167. Пучковська І. Й. Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань: монографія. Харків: Право, 2017. 472 с.
168. Огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду. Рішення, внесені до ЄДРСР, за вересень 2020 р. / упоряд. Дроботова Т. Б., правове управління (ІІ) департаменту аналітичної та правової роботи апарату Верховного Суду. Київ. 2020. 40 с.
169. Постанова Верховного Суду від 13.12.2019 р. у справі № 910/20370/17 URL:https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA01355 (дата звернення 18.12.2020 р.).
170. Рішення Апеляційного суду Луганської області від 27.03.2013 р. у справі № 2-981/12 URL: (дата звернення 04.01. 2021 р.).
171. Постанова Верховного Суду від 31.01.2020 р. у справі № 916/2724/18 URL:https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA01355 (дата звернення 05.01. 2021 р.).
172. Постанова Верховного Суду від 06.02.2020 р. у справі № 915/1429/19 URL:https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA01355 (дата звернення 07.01. 2021 р.).
173. Пучковська І. Й. Щодо юридичної природи права притримання. *Правова доктрина – основа формування правової системи держави: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 20-річчю Нац. акад. прав. наук України та обговоренню п'ятитомної монографії «Правова доктрина України»*, Харків, 20-21 листопада 2013. Харків: Право, 2013. С. 434-437.

174. Молчанов А. Визначення умов договору оренди нерухомості. Архів електронного видання ЮРИСТ&ЗАКОН. 2020. № 10. URL: https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA013558. (дата звернення 10.01.2021 р.).

175. Постанова КГС ВС від 04.07.2018 р. у справі № 926/2275/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75189284> (дата звернення 12.01.2021р.).

176. Луц Д. М. Договір найму (оренди) тварини. Проблеми здійснення суб'єктивних прав : матеріали круглого столу (м. Полтава, 14–15 березня 2015 р.). Харків. : ХНУВС, 2015. С. 60–64.

177. Постанова КГС ВС від 16 вересня 2020 р. у справі № 904/5126/19. URL: https://biz.ligazakon.net/news/199254_vs-vislovivsyashchodo-osoblivostey-prodovzhennya-dogovoru-orendi (дата звернення 10.01.2021 р.).

178. [Постанова Верховного Суду від 26.12.2019 р. у справі № 904/342/19](#) URL: https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA01355 (дата звернення 12.01.2021 р.).

179. Про торгово-промислові палати в Україні : Закон України від 02.12. 1997 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 12.01.2021 р.).

180. Міловська Н. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму (оренди). *Юридична Україна*. 2012. № 10. С. 51-55.

181. Польний Д. А. Розірвання договору найму як спосіб захисту прав наймодавця: окремі аспекти правового регулювання. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Вип. 6-1. Том 1. С. 193-196.

182. Семенова А. П. Транспортні засоби як об'єкти договору прокату транспортного засобу. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2012. № 4 (2). С. 209-214.

183. Тарасенко Л. Л. Порівняльно-правовий аналіз договорів найму та прокату автомобіля. *Університетські наукові записки*. 2009. № 2. С. 89-93.

184. Крат В. І. Окремі ремарки щодо модернізації цивільно-правової відповідальності *Модернізація цивільно-правової відповідальності. Матвєєвські цивілістичні читання*. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції Київ, 18 жовт. 2019 р. / Р. А. Майданик, В. В. Цюра та ін.; відп.ред. Р. А. Майданик. К., 2019. С. 120-124.

185. Порядок надання у тимчасове користування громадянам предметів культурно-побутового призначення та господарського вжитку від 16 грудня 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0025-00#Text> (дата звернення 09.12.2020 р.).

186. Про захист прав споживачів: Закон України від 12 травня 1991 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> (дата звернення 10.12.2020 р.)/

187. Гладка Л. І. Лізинг як засіб подолання кризових явищ в економіці. *Економічний Вісник Національного гірничого університету*. 2015. № 2. С. 141-146.

188. Постанова Верховного Суду від 22.11. 2017 р. у справі № 405/2286/15-ц URL: https://zib.com.ua/ua/131574-vsuv_zrobiv_visnovok_pro_vidpovidalnist_lizingodavcya.html (дата звернення 10.12.2020 р.)/

189. Рада прийняла новий закон про фінансовий лізинг URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/02/4/670688/> (дата звернення 09.01.2021 р.)/

190. Калаур І. Р. Правова природа договору позички як підстави виникнення права на безоплатне користування річчю. *Jurnalul juridic national: Teorie si Practica*. 2014. № 6 (10). Р. 127-132.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Польний Д. А. Розірвання договору найму як спосіб захисту прав наймодавця: окремі аспекти правового регулювання. Науковий вісник Херсонського державного університету. 2014. Том 1. Випуск 6-1. С. 193-197.

2. Польний Д. А. Теоретико-прикладні аспекти односторонньої відмови від договору найму. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2020. Вип. 54. С. 45-55.

3. Польний Денис. Заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента. Актуальні проблеми правознавства. 2020. Випуск 4 (24). С. 103-111.

4. Польний Денис. Окремі аспекти сутності захисту суб'єктивних цивільних прав та права на захист. Art and Science. 2020, Vol. 3. С. 71-78.

5. Польний Д. А. Ефективність способів захисту прав сторін договору найму. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2021. Випуск LV. С. 33-44.

Відомості про апробацію результатів дисертації:

1. Польний Д. А. До питання про сутність захисту прав сторін договору найму (оренди). Україна в умовах реформування правової системи : сучасні реалії та міжнародний досвід : Матеріали IV Міжнародної науковопрактичної конференції (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5-6 квітня 2019 р.). Тернопіль : Економічна думка. 2019. Т. 2. С. 56-58.

2. Польний Д. А., Калаур І. Р. Окремі аспекти застосування наймачем та наймодавцем заходів оперативного впливу, які обумовлюють виконання зобов'язань за рахунок контрагента. Сучасне право в епоху соціальних змін : Матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.). Том 2. Тернопіль : Вектор, 2021. С. 13-15.