

**Юлія Труфанова,**

кандидат юридичних наук, ст. викладач  
кафедри цивільного права і процесу  
Тернопільського національного  
економічного університету

## ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ У ЗВ'ЯЗКУ З ЛІКВІДАЦІЄЮ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ В ПРОЦЕСІ БАНКРУТСТВА

*Розкрито особливості припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи в процесі банкрутства. З'ясовано, що відкриття ліквідаційної процедури не припиняє договору найму. Підтримана наукова позиція, що договір найму припиняється з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи.*

**Ключові слова:** найм, припинення договору найму, відмова від договору найму (оренди), ліквідаційна процедура, банкрутство.

**Труфанова Ю.**

*Отдельные вопросы прекращения договора найма в связи с ликвидацией юридического лица в процессе банкротства.*

*Раскрыты особенности прекращения договора найма в связи с ликвидацией юридического лица. Выяснено, что открытие ликвидационной процедуры не прекращает договора найма. Поддержана научная позиция, что договор найма прекращается с момента внесения в ЕГР записи о прекращении юридического лица.*

**Ключевые слова:** найм, прекращения договора найма, отказ от договора найма, ликвидационная процедура, банкротство.

**Trufanova Yu.**

*Specific issues in terminating the lease agreement due to the liquidation of a legal entity as part of the bankruptcy process*

*The peculiarities of terminating the lease (rent) agreement in connection with the liquidation of a legal entity are discussed. It was clarified that the start of a liquidation procedure does not terminate a lease (rent) agreement. The scientific opinion is maintained, that the lease (rent) agreement is terminated from the moment the termination of the legal entity is entered into the USR.*

**Keywords:** lease, termination of the lease agreement, waiver of the lease (rent) agreement, liquidation procedure, bankruptcy.

**Постановка проблеми.** Договір найму – один з небагатьох цивільно-правових договорів, припиненню якого у Цивільному кодексі України приділено значну увагу. Однак сучасна судова практика виявляє нечіткість окремих законодавчих положень інституту припинення договору найму, що зумовлює потребу науково-теоретичного осмислення їх змісту з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій** науковців дає підстави для констатації того факту, що сьогодні на теоретичному рівні досліджувались лише окремі питання припинення договору найму у контексті доктринального аналізу правового регулювання окремих видів відносин найму або теоретичного вирішення окремих практичних проблем.

**Постановка завдання.** Метою наукового дослідження є визначити особливості припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи через процедуру банкрутства.

**Виклад основного матеріалу.** Норми Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» передбачають можливість відмовитися від договору найму. Однак така відмова реалізується не при відкритті ліквідаційної процедури, а при здійсненні процедури санації. Відповідно до ч. 10 ст. 28 даного Закону, керуючий санацією у тримісячний строк з дня прийняття рішення про санацію має право відмовитися від правочинів (договорів) боржника, вчинених до порушення провадження у справі про банкрутство, не виконаних повністю або частково, якщо: 1) виконання правочину (договору) завдає збитків боржнику; 2) правочин (договір) є довгостроковим (понад один рік) або розрахованим на одержання позитивних результатів для боржника в довгостроковій перспективі, крім випадків випуску продукції з технологічним циклом, більшим за строки санації боржника; 3) виконання правочину (договору) створює

умови, що перешкоджають відновленню платоспроможності боржника [1]. Разом з тим контрагент має право вимагати відшкодування збитків завданих відмовою, яка повинна бути мотивована. Можливості відмовитися від договору під час здійснення процедури ліквідації Законом не передбачено.

Розглянемо ситуацію з прийняттям рішення про добровільну ліквідацію наймодавця. У такому випадку рішення про ліквідацію юридичної особи приймається її уповноваженим органом. Моментом припинення зобов'язань у зв'язку з ліквідацією юридичної особи науковці визнають момент внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи [2, с. 23]; [6, с. 439–440].

Вирішення дискусійності цього питання вбачається у необхідності внесенні змін до законодавства. При цьому залежно від обраної позиції – наявності правонаступництва у разі відчуження майна в процесі ліквідаційної процедури чи відсутності правонаступництва за таких умов, ч. 1 ст. 770 ЦК України після слів «у разі зміни власника речі, переданої у найм» слід доповнити одним з двох словосполучень – «в тому числі у результаті відчуження речі в процесі ліквідації наймодавця», або «крім випадків відчуження речі в процесі ліквідації наймодавця». Кожна з двох позицій має свої переваги та недоліки. Перевагою концепції про правонаступництво у випадку відчуження речі, переданої у найм, в процесі ліквідації наймодавця є більш повний захист інтересів наймача. Ситуацію, за якої саме для припинення дії договору найму приймається рішення про ліквідацію юридичної особи-наймодавця, можна визнати малоімовірною для ринку загалом, проте категорично такого варіанта відкидати не можна – особливо при відносинах з юридичною особою, основний дохід якої становить саме плата за користування майном, переданим у найм (оренду) (наприклад, дохід від передання в найм (оренду) площ у торговельних центрах чи ринках). У такій ситуації економічна вигода від повернення майна і подальшого його використання за власним розсудом (продаж на вигідних умовах, передання в найм (оренду) іншим особам тощо) може перевищити труднощі, пов'язані із процедурою ліквідації. Однак зі зростанням захисту одного з кредиторів наймодавця-наймача інші кредитори опиняються у менш вигідному становищі, адже при реалізації майна, переданого в найм, його вартість буде нижча, ніж в майна, яке нічим не обтяжене. Проте можливий інший варіант: коли майно передано в найм на вигідних для наймодавця умовах. У такому випадку правонаступництво у відносинах найму є вигідним і для нового власника речі.

Особливістю концепції, за якої передбачається правонаступництво у разі відчуження майна в процесі ліквідаційної процедури є те, що договір найму припиняється на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України лише у випадку ліквідації наймодавця, який не є власником речі. І навіть у цьому випадку застосування ст. 785 ЦК України буде неможливим, оскільки коментованою статтею регулюються відносини між колишнім наймачем і колишнім наймодавцем, який згідно з такою концепцією вже ліквідований, тому повернути передану в найм річ колишньому наймодавцю фізично неможливо. З припиненням дії договору найму наймач втрачає правову підставу володіння та користування річчю, а тому вона повинна бути передана її власнику.

Концепція, за якої правонаступництво при переході права власності на річ в процесі ліквідації не відбувається, є логічно виправданою лише за умови, якщо моментом припинення договору згідно з ч. 2 ст. 781 ЦК України визнати відкриття процедури ліквідації (прийняття відповідної постанови господарським судом або рішення загальними зборами учасників (акціонерів)). правонаступництво за таких обставин не виникне через припинення договору ще до відчуження речі. Якщо ж вважати моментом припинення договору найму на підставі ст. 781 ЦК України момент внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи, то за умови відсутності правонаступництва при відчуженні майна в процесі ліквідаційної процедури слід констатувати різні правові наслідки при відчуженні майна в процедурі ліквідації та поза нею, що є нормативно необґрунтованим. За такого підходу права та інтереси наймача захищені істотно слабше. За взаємної згоди сторони можуть ввести до договору умову про його припинення у разі відчуження речі, переданої в найм. Адже умови припинення договору найму можуть істотно впливати на розмір плати за користування річчю.

Підсумовуючи сказане, треба відзначити, що підхід, згідно з яким договір найму безумовно припиняється у момент відкриття ліквідаційної процедури, містить багато спірних моментів. Так, норми Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» не дозволяють зробити такого висновку. Норми ЦК України також дозволяють зробити висновок про припинення договірних відносин з моменту прийняття учасниками рішення про ліквідацію юридичної особи. Для справедливості треба зазначити, що за такого підходу можливим є застосування положень ст. 785 ЦК України до випадків припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України, оскільки права наймодавця можуть бути реалізовані ліквідаційною комісією у повному обсязі. Однак такий аргумент є занадто слабким для визнання правильності такого підходу.

Розглянемо окремі особливості припинення договору найму у випадку ліквідації наймача. Якщо ліквідація пов'язана з його банкрутством, то в інтересах наймодавця якнайшвидше припинення дії такого договору. Ліквідація наймача є безспірною підставою припинення дії договору найму, і на відміну від ліквідації наймодавця згадується в усіх основних нормативно-правових актах, які регулюють відносини найму (оренди) – ЦК України, ГК України, Законі України «Про оренду державного та комунального майна» тощо.

Для дослідження припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією наймача важливе значення має порядок припинення договору: добровільний чи пов'язаний з процедурою банкрутства. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» передбачає дві самостійні підстави припинення договору оренди: банкрутство орендаря (абз. 4 ч. 2 ст. 26) та ліквідація сторони договору (абз. 6 ч. 2 ст. 26) [5]. Такий виклад підстав припинення договору підтверджує висновок про припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією сторони договору саме з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи, а не з моменту прийняття судом рішення про визнання наймача банкрутом. В іншому випадку, виділення банкрутства орендаря окремою підставою припинення договору найму позбавлене сенсу, оскільки одночасно з визнанням банкрутства і розпочинається ліквідаційна процедура.

Якщо під час ліквідації наймодавця у процесі процедури банкрутства припинення договору найму позбавлене економічного сенсу, оскільки виконання договору сприяє збільшенню грошових активів банкрута при непорушності інтересів наймача та інших кредиторів, то під час ліквідаційної процедури наймача підтримання існування договірних відносин найму (оренди) суперечить інтересам як банкрута, так і його кредиторів, в тому числі наймодавця. Під час відкриття ліквідаційної процедури наймача можна вести мову про припинення договору найму на підставі абз. 1, 2 ч. 1 ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», адже виконання договору найму наймачем-банкрутом не має на меті захист його майна чи підтримання його у належному стані, а тому не підпадає під виняток із загального правила про припинення господарської діяльності банкрута з дня прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури або із закінченням технологічного циклу з виготовлення продукції у разі можливості її продажу.

Вважаємо припинення договору з моменту визнання орендаря банкрутом дозволяє уникнути потенційної заборгованості та надає можливість вжити заходів щодо стягнення вже наявної заборгованості (у випадку її наявності) в процедурі банкрутства.

Визнання орендаря банкрутом відповідно до абз. 4 ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є підставою для припинення договору оренди державного чи комунального майна.

Сам факт порушення провадження у справі про банкрутство наймача не може бути підставою для припинення дії договору найму, проте створює певні правові наслідки для наймодавця: стягнення заборгованості, яка виникла до порушення справи про банкрутство, здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом». Так, у Постанові № 5020-3/131 ВГС України 23 березня 2011 року суд касаційної інстанції визнав законним рішенням суду апеляційної інстанції, згідно з яким вимога позивача про стягнення заборгованості з орендної плати задоволена частково – заборгованість з орендної плати, яка виникла під час розгляду справи про банкрутство орендаря, стягнута з відповідача, а у стягненні заборгованості, яка виникла до порушення провадження справи про банкрутство, відмовлено у зв'язку з недотриманням норм Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» у частині задоволення вимог кредиторів, а саме пропуску строку звернення про визнання його грошових вимог до боржника [3].

Якщо ліквідація наймача здійснюється у добровільному порядку, то договір припиниться з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи. Проте і в цьому випадку наймодавцеві слід подбати про своєчасне заявлення своїх вимог до наймача, який перебуває у процедурі ліквідації.

Припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 785 ЦК України є досить рідкісним явищем. Такий варіант припинення договору найму є небажаним для наймодавця, оскільки пов'язаний з певними труднощами у поверненні переданої в найм речі від особи, якій власник майна його безпосередньо не передавав. Відповідно ліквідаційна комісія (ліквідатор) у процесі здійснення ліквідації юридичної особи-наймача здійснює заходи щодо погашення наявної заборгованості (повернення наперед внесеної плати за користування). Логічним за таких умов було б розірвання договору найму за взаємною згодою сторін при ліквідації наймача, адже припинення договору на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України може призвести до збитків наймодавця та не принесе жодної користі кредиторам (учасникам) наймача. З іншого боку,

розірвання договору найму за взаємною згодою сторін також допоможе врегулювати фінансові питання відносин між сторонами та полегшить складання ліквідаційного балансу.

Передавання майна наймачеві та його повернення наймодавцю, як правило, оформляються відповідними актами. Для деяких видів найму складання таких актів є обов'язковим через пряму вказівку норми закону. Так, у силу ст. 795 ЦК України обчислення строку договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), якщо інше не передбачено самим договором, розпочинається з моменту передавання будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), яке оформляється відповідним документом (актом), який підписують сторони договору. Припиняється договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) з моменту повернення предмета найму наймодавцеві, що також оформлюється документом (актом), який підписують сторони. У зв'язку з наведеним, доцільним видається дослідження способів захисту прав сторони договору у випадку, якщо інша сторона не бажає підписати акт.

Чи може суд зобов'язати відповідача підписати акт приймання-передавання? Чи може ця вимога заявлятися самостійно? Відповіді на ці запитання складніші, ніж може видатися на перший погляд. Дискусійними вони є і у судовій практиці. Способи судового захисту цивільних прав та інтересів закріплені у ст. 16 ЦК України, а саме:

- визнання права;
- визнання правочину недійсним;
- припинення дії, яка порушує право;
- відновлення становища, яке існувало до порушення;
- примусове виконання обов'язку в натурі;
- зміна правовідношення;
- припинення правовідношення;
- відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб;
- інший спосіб, передбачений законом або договором.

У цьому контексті цікавими для дослідження є положення ч. 2 ст. 16 ЦК України, які передбачають, що суд може застосувати інші засоби захисту порушених цивільних прав та інтересів, ніж перелічені у ст. 16 ЦК України за умови, що такі способи захисту передбачені іншим законодавством або договором.

Припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією однієї із його сторін має багато законодавчо невизначених моментів, у зв'язку з якими ускладнюється реалізація прав сторони договору, яка не ліквідовувалася, та створюються умови для неоднакового застосування правових норм.

З метою удосконалення правового регулювання таких правовідносин до законодавства потрібно внести ряд уточнень, найактуальніші з яких стосуватимуться: моменту припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України (момент завершення процедури ліквідації (внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи) або момент її початку (прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури чи прийняття відповідного рішення уповноваженим органом самої юридичної особи), поширення чи непоширення дії ч. 1 ст. 770 ЦК України на випадки відчуження майна, переданого в найм, третім особам під час ліквідаційної процедури.

**Висновки.** Формально-юридичний аналіз ст. 38 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» дозволяє зробити висновок, що відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи наймача не припиняє договору найму. Втім визнання банкрутом наймача є підставою для припинення договору, якщо на спірні відносини поширюється дія Закону України «Про оренду державного та комунального майна». У разі ліквідації юридичної особи договір найму припиняється з моменту внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи.

#### Список використаних джерел

1. Закон України Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом у ред. Закону України № 4212-VI від 22.12.2011 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 32–33. – Ст. 413.
2. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2 т. Т. 2 / В. Г. Ротань [та ін.]. – 2-е вид., перероб. і доп. – Харків : Фактор, 2010. – 785 с.



3. *Постанова Вищого господарського суду України 23.03.2011 р. у справі № 5020-3/131. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14416376>.*
4. *Про оренду державного та комунального майна : Закон України (у ред. Закону № 98/95-ВР від 14.03.1995 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 15. – Ст. 99.*
5. *Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (зі змін. і доп.). // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.*
6. *Цивільний кодекс України: наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ФОП Лисяк Л. С. – 2013. Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування. 670 с. – (Сер. «Коментарі та аналітика»).*

#### References

1. *Zakon Ukrainy Pro vidnovlennia platospromozhnosti borzhnyka abo vyznannia yoho bankrutom (u red. № 4212-VI vid 22.12.2011 r.). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2012. № 32-33. St. 413.*
2. *Naukovo-praktychnyi komentar do tsyvilnoho zakonodavstva Ukrainy: u 2 t. / V. H. Rotan ta in. 2-e vyd., pererob. i dop. Kharkiv: Faktor, 2010. T. 2. 785 s.*
3. *Postanova Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy 23.03.2011 r. u spravi № 5020-3/131. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen.*
4. *Zakon Ukrainy Pro orendu derzhavnoho ta komunalnoho maina: (u red. Zakonu vid 14.03.1995 r. № 98/95-VR). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 1995. № 15. St. 99.*
5. *Civil Code of Ukraine from 16.01.2003 (with amendments and additions). Official Bulletin of Ukraine. 2003. No. 11. Art. 461 (Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 r. (zi zmin. i dop.). Ofitsiyni visnyk Ukrainy. 2003. № 11. St. 461).*
6. *Civil Code of Ukraine: nauk.-prakt. komentar (poiashennia, tлумachennia, rekomendatsii z vykorystanniam pozytsii vyshchyykh sudovykh instantsii Ministerstva yustytisii, naukovtsiv, fakhivtsiv) / za red. І. V. Spasybo-Fatieievoi. Kharkiv: FOP Lysiak L. S., 2013. T. 8: Dohovory pro peredachu maina u vlasnist ta korystuvannia. 670 s. (Seriia «Komentari ta analityka»).*

Стаття надійшла до редакції 24.04.2018.