

12.00.03- цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право

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

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) У ЗВ'ЯЗКУ З ЛІКВІДАЦІЄЮ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

У статті досліджуються особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи – сторони договору. Окрема увага приділяється встановленню моменту припинення договору найму (оренди) з наведеної підстави.

Ключові слова: припинення договору найму (оренди), ліквідація, ліквідаційна процедура, банкрутство.

Правове регулювання припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи, яка була наймачем чи наймодавцем, викликає багато зауважень. Законодавчо прямо не визначено моменту припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією сторони договору, не визначено і долі майна переданого в найм та відчуженого під час ліквідаційної процедури. Такі прогалини викликають неоднозначне трактування як з боку теоретиків, так і зі сторони практиків. Судова практика з даних питань є доволі суперечливою. Вищенаведене у сукупності з поширеністю інституту найму (оренди) зумовило актуальність даного дослідження.

Припинення договорів у зв'язку з ліквідацією юридичних осіб досліджувалося такими вченими як Скоропис О.М., Юркевич Ю.М., Міхно О.І., Серебрякова Ю.О. та ін. Проте дані дослідження носили універсальний характер або досліджували припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією сторони договору. Дане питання є доволі складним та потребує детальнішого вивчення з урахуванням судової практики останніх років.

Метою даної статті є висвітлення та дослідження проблемних питань правового регулювання припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією однією із сторін договору у добровільному або судовому порядку, пов'язаному із банкрутством, а також аналіз судової практики з даних питань.

На відміну від частини першої частина друга статті 781 ЦК України сформульована імперативним чином – у випадку ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем, договір найму (оренди) припиняється. При цьому, на відміну від ч. 1 ст. 781 ЦК України, дана норма не передбачає можливості встановлення винятків у договорі чи законі. Підставою для припинення договору найму (оренди) є лише ліквідація сторони договору – при реорганізації наймача чи наймодавця чинність договору найму (оренди) зберігається.

Слід відзначити, що ГК України та Закон України від 06.10.1998 № 161-ХІV «Про оренду землі» як підставу припинення договору оренди передбачають ліквідацію лише орендаря. Ліквідація орендодавця у даних нормативно-правових актах не згадується як підстава для припинення договору. Проте, за своїм характером Цивільний кодекс України є актом універсальної дії, що застосовується до регулювання будь-яких відносин, що перебувають у сфері дії приватного права і не регламентуються спеціальним законодавством [1, с. 20]. Тому ліквідація наймодавця є універсальною підставою для припинення договору для усіх видів найму (оренди), якщо спеціальним законодавчим актом прямо не зазначено протилежне.

Важливе практичне значення має момент припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією сторони договору. На відміну від смерті фізичної особи процес ліквідації юридичної особи не може відбутися миттєво. О.М. Скоропис

на основі аналізу чинного законодавства виділяє сім етапів ліквідаційної процедури: 1) прийняття рішення про ліквідацію та призначення ліквідатора (ліквідаційної комісії) або покладення цих функцій на орган управління; 2) внесення до Єдиного державного реєстру запису про рішення щодо припинення юридичної особи; 3) публікація інформації про ліквідацію юридичної особи; 4) виявлення кредиторів та боржників юридичної особи, перелік яких встановлюється у проміжному балансі, що затверджує орган (учасник), який прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи; 5) задоволення вимог кредиторів; 6) затвердження ліквідаційного балансу; 7) державна реєстрація ліквідації юридичної особи [2, с. 9]. Моментом припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України, враховуючи норму ч. 2 ст. 104 ЦК України є момент внесення запису про припинення юридичної особи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (далі – ЄДР). Саме з даною подією пов'язане остаточне припинення юридичної особи. Проте не всі юристи-практики погоджуються з таким висновком, про що свідчить судова практика. Юридична особа може ліквідуватися як за рішенням учасників так і на підставі судового рішення, в т.ч. прийнятого у провадженні по банкрутству. У судовій практиці зустрічаються прецеденти, коли суд пов'язує момент припинення договору найму (оренди) з прийняттям судом рішення про відкриття ліквідаційної процедури у провадженнях про банкрутство [3;4;5]. Водночас, у судовій практиці наявна і протилежна позиція, яка збігається із уже висловленою – на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України договір припиняється з моменту внесення запису про припинення юридичної особи до ЄДР [6;7;]. Остання позиція видається більш виваженою, оскільки ґрунтується на положеннях ч. 2 ст. 104 ЦК України. Аргументи проти антитетичної концепції висвітлені у постанові Вищого господарського суду України (далі – ВГСУ) від 09 жовтня 2012 року у справі № 9/5005/17014/2011. У даній справі йдеться про ліквідацію наймодавця у результаті його банкрутства. Скасовуючи рішення попередніх інстанцій, ВГСУ відзначає: «господарськими судами ототожнено ліквідацію як спосіб припинення юридичної особи та ліквідацію як одну з судових процедур банкрутства, яка може і не завершитися ліквідацією

юридичної особи; судами належним чином не досліджувалося питання про необхідність продажу саме спірної будівлі, а не іншого майна банкрута для задоволення вимог кредиторів; та з урахуванням приписів ст. 770 ЦК України не обґрунтовано неможливість зміни власника речі, переданої у найм, без розірвання договору оренди» [8]. Справді, відповідно до ч. 5 ст. 46 Закону України від 14.05.1992 № 2343-ХІІ «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» якщо майна банкрута вистачило для задоволення вимог кредиторів у повному обсязі, він вважається таким, що не має боргів і може продовжувати свою підприємницьку діяльність. Таким чином, за антитетичної концепції можлива ситуація, коли наймодавець-банкрут погасивши усі свої борги буде продовжувати підприємницьку діяльність, і цілком імовірно, що майно, яке було передане в найм, так і залишиться в колишнього банкрута. Норми вищезгаданого Закону не передбачають автоматичного припинення договору найму в результаті відкриття ліквідаційної процедури наймодавця чи відчуження майна під час її здійснення.

Таким чином, моментом припинення договору найму (оренди) на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України є момент внесення запису до ЄДР про припинення відповідної сторони договору. Припинення договору оренди за певних умов можливе і у випадку прийняття судом рішення про визнання орендаря банкрутом. Такі наслідки, передбачені абз. 4 ч. 2 ст. 26 Закону України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна». Даний Закон безпосередньо регулює відносини, пов'язані з орендою державного та комунального майна. Проте відповідно до ч. 5 ст. 1 вищезгаданого Закону «оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди». У зв'язку з таким формулюванням серед юристів немає єдиного підходу до поширення чи непоширення дії даного Закону на відносини найму (оренди), не пов'язані з орендою державного чи комунального майна. Відсутній єдиний підхід і у судовій практиці. У зв'язку з вищенаведеним рекомендується визначити можливість застосування норм даного Закону до конкретних правовідносин у тексті договору. Слід відзначити,

що у ч. 2 ст. 26 Закону визнання орендаря банкрутом (абз. 4) та ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем (абз. 6), визнаються самостійними підставами припинення договору оренди. Отже, законодавець розмежовує поняття «ліквідація» та «банкрутство», і висновок про припинення договору у зв'язку з ліквідацією юридичної особи з моменту прийняття рішення про визнання банкрутом сторони договору (наймача (орендаря) чи тим більше наймодавця (орендодавця)) є хибним. Прийняття судом такого рішення матиме наслідком припинення договору оренди лише у разі визнання банкрутом орендаря і за умови поширення на відносини оренди дії норм ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Припинення договору оренди відбудеться не у зв'язку з ліквідацією орендаря (ч. 2 ст. 781 ЦК України, абз. 6 ч. 2 ст. 26 Закону), а у зв'язку з визнанням орендаря банкрутом на підставі абз. 4 ч. 2 ст. 26 Закону.

Момент припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України має визначальне значення для встановлення наявності чи відсутності правового зв'язку між наймачем та новим власником речі у випадку її відчуження в процесі ліквідації наймодавця. В процесі ліквідації юридичної особи вирішується доля належного їй майна. Таке майно може бути передане її учасникам чи кредиторам, ним можуть розпорядитися і в інший спосіб. Законодавством не передбачено відмінностей у правових наслідках відчуження майна у процесі ліквідації юридичної особи та поза межами даної процедури. З огляду на вищезазначене при відчуженні в процесі ліквідаційної процедури наймодавця майна, яке було передане в найм, договір найму не припиняється, а до нового власника майна переходять права та обов'язки наймодавця на підставі положень ст. 770 ЦК України. Такий висновок ґрунтується на наступних судженнях: 1) договір найму припиняється на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України з моменту внесення запису про припинення юридичної особи до Єдиного державного реєстру – а станом на день переходу права власності на передану в найм річ до третьої особи такого запису не може бути внесено; 2) відкриття ліквідаційної процедури само по собі не припиняє дії договору найму, укладеного до її відкриття; 3) оскільки договір найму до його продажу у

процедурі ліквідації не припинився, то у випадку відсутності у договорі найму протилежних положень застосуванню підлягає норма ч. 1 ст. 770 ЦК України, яка передбачає перехід до нового власника речі прав і обов'язків наймодавця. Зазначена позиція знаходить підтримку і у судовій практиці. Так, ВГСУ у постанові від 23 жовтня 2013 року у справі № 30/5005/4771/2012 встановив, що у процесі банкрутства державного підприємства «Дніпропетровський державний дослідний завод» об'єкт оренди було продано за договором купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна від 27.12.2011 приватному підприємству «СТС», право власності зареєстровано 30.12.2011. На основі вищезазначеного ВСУ відмітив, що «з 30.12.2011 в силу положень ст.ст. 334, 657, 761, 770 ЦК, України, ст. 23 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», до приватного підприємства «СТС» як нового власника, перейшло право передачі майна в оренду та, відповідно, право на отримання орендної плати» [9]. Для справедливості відмітимо, що у судовій практиці ВГСУ зустрічаються випадки застосування антитетичної концепції – ст. 770 ЦК України не поширює своєї дії на випадки придбання майна в процесі ліквідації [10]. Обґрунтуванням такої позиції слугує припинення договору найму до моменту такого відчуження. При цьому суди вважають договір найму таким, що припинився на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України ще до моменту внесення запису про припинення юридичної особи. З таким підходом не можна погодитися, оскільки відповідно до ч. 2 ст. 104 ЦК України юридична особа є такою, що припинилася, з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення. До цього моменту говорити про її ліквідацію доточно. Враховуючи вищенаведене, вважаємо, що дія ст. 770 ЦК України поширюється на випадки відчуження майна в процесі ліквідації наймодавця-власника майна, яке було передане в найм. У розглянутому варіанті, коли наймодавець і власник майна, переданого в найм, збігаються, у результаті ліквідаційної процедури майно буде відчужене, а договір найму збереже свою чинність для нового власника майна, якщо інше не передбачено самим договором.

Якщо ж наймодавець не є власником майна переданого в найм, із завершенням процедури його ліквідації договір найму буде припинений.

Після внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи правова підстава збереження та користування майном відпадає, і майно повинно бути повернено його власнику. Дані правовідносини регулюються нормами глави 83 ЦК України. Застосувати положення ст. 785 ЦК України до даних правовідносин не видається можливим, оскільки у коментованій статті чітко визначено особу боржника, який має повернути майно наймодавцеві та несе відповідальність за порушення даного обов'язку. Таким боржником є виключно наймач. Оскільки при ліквідації юридичної особи її права та обов'язки не переходять до третіх осіб, то і норми ст. 785 ЦК України після припинення договору найму (оренди) на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України застосуванню не підлягають.

Припинення договору найму на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України на практиці є рідкісним явищем. На відміну від смерті фізичної особи ліквідація юридичної особи не відбувається миттєво, а тому сторони можуть відвернути негативні наслідки припинення договору найму з даної підстави. Основним негативним наслідком припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією наймача, є висока імовірність того, що майно опиниться в осіб, які не мають правової підстави зберігати його. Як уже згадувалося, між фактичним володільцем майна та його власником не існуватиме договірних зобов'язань, а їх відносини будуть регулюватися главою 83 ЦК України. Тому наймодавцеві і ліквідаційній комісії наймача доцільно розірвати договір найму на підставі ч. 1 ст. 651 ЦК України за взаємною згодою сторін, що і відбувається у більшості випадків. Такий варіант дозволить наймодавцеві оперативно повернути передане в найм майно. Оскільки при ліквідаційній процедурі господарська діяльність припиняється (хоча б перед самим внесенням відомостей про припинення до ЄДР), то заперечень зі сторони ліквідаційної комісії (ліквідатора) наймача бути не повинно. У випадку ж відсутності згоди на дострокове розірвання договору та за умови дотримання наймачем договірної дисципліни під час процедури ліквідації, наймодавець не може розірвати даний договір у судовому порядку, оскільки чинне законодавство пов'язує припинення договору найму саме з ліквідацією юридичної особи, що

завершується внесенням відповідного запису до ЄДР, а не із відкриттям ліквідаційної процедури чи прийняттям рішення про ліквідацію учасниками (засновниками) юридичної особи.

Висновки:

Моментом припинення договору найму (оренди) на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України є момент внесення до ЄДР запису про припинення юридичної особи, яка була наймачем (орендарем) чи наймодавцем (орендодавцем). Прийняття судом рішення про визнання наймодавця (орендодавця) банкрутом не припиняє договору найму (оренди), якщо інше не передбачене договором. Визнання банкрутом орендаря є підставою для припинення договору оренди, якщо на відносини оренди поширюється дія Закону України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна».

При відчуженні майна, переданого в найм, в процесі ліквідації наймодавця до нового власника майна переходять права та обов'язки наймодавця на підставі ст. 770 ЦК України.

Відносини між фактичними володільцями переданого в найм майна, яке опинилося в них після припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією наймача, та власником цього майна регулюються главою 83 «Набуття, збереження майна без достатньої правової підстави» ЦК України, норми ст. 785 ЦК України до даних відносин не застосовуються.

Список використаних джерел:

1. Харитонов Є.О. Новий Цивільний кодекс України як кодекс «пасіонарного типу»// Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – № 2. – С. 16-20.

2. Скоропис О.М. Цивільно-правове регулювання ліквідації юридичних осіб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. М. Скоропис; Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. - К., 2010. – 21 с.

3. Постанова Вищого господарського суду України від 11 січня 2011 р. № 13/100 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13649554>
4. Постанова Вищого господарського суду України від 27 червня 2006 р. № 8/836 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24533>
5. Постанова Вищого господарського суду України від 27 травня 2009 р. № 6/102-77 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3754125>
6. Постанова Вищого господарського суду України від 21 січня 2014 року у справі № 910/5164/13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36774893>
7. Постанова Вищого господарського суду України від 20 травня 2009 року у справі № 29/600-07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3668918>
8. Постанова Вищого господарського суду України від 09 жовтня 2012 року у справі № 9/5005/17014/2011[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26459528>
9. Постанова Вищого господарського суду України від 23 жовтня 2013 року у справі № 30/5005/4771/2012[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34336979>
10. Постанова Вищого господарського суду України від 05 липня 2006 р. № 4/480 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/39366>

В статье исследуются особенности прекращения договора найма (аренды) в связи с ликвидацией юридического лица - стороны договора. Особое внимание уделяется определению момента прекращения договора найма (аренды) по данному основанию.

The article investigates the special characteristics of termination of the tenancy agreement (lease) in connection with the liquidation of the party to the contract. Particular attention is paid to the establishment of the termination moment of the tenancy agreement (lease) because of this base.