

**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**

ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ СМЕРТЮ НАЙМАЧА

У статті розглядаються теоретичні та практичні аспекти припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю наймача з позицій захисту прав наймодавця та спадкоємців наймача.

Ключові слова: припинення договору найму (оренди), смерть наймача, повернення предмету найму (оренди), збереження майна без достатньої правової підстави.

Припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю наймача є проблематичним варіантом припинення договору, оскільки часто пов'язане з поверненням майна, яке було передане в найм, від осіб, яким особисто це майно не передавалося власником, та неможливістю особистого виконання зобов'язань за договором боржником (наймачем). Погіршує ситуацію і суперечливе правове регулювання припинення договору найму з даної підстави. Водночас, у відносинах найму, де наймачем виступає фізична особа,

такий варіант припинення договору завжди є імовірним, що додає актуальності дослідженню.

Питання припинення договору найму (оренди) досліджували такі вчені як Дзера О.В., Шлюндт Н.Ю., Серебрякова Ю.О. та ін. Проте дані дослідження були присвячені загальнотеоретичним питанням припинення договору найму. Необхідність написання даної статті викликана і особливостями становлення судової практики з розгляду спорів, пов'язаних з наймом (орендою) протягом останніх років, що не могло бути враховано попередніми дослідниками.

Метою даної статті є дослідження теоретичних та практичних аспектів припинення договору найму (оренди) у зв'язку зі смертю наймача, вироблення та правове обґрунтування лінії поведінки наймодавця, спадкоємців наймача, аналіз судової практики з даних питань.

Смерть фізичної особи-наймача може припинити договір найму, а може і передбачати правонаступництво. В останньому випадку смерть фізичної особи-наймача буде «відносно-припиняючим» юридичним фактом, тобто породжуватиме правонаступництво [1, с. 23]. Умови про правонаступництво при смерті наймача повинні міститися у тексті договору або в законі (ст. 7 ЗУ «Про оренду землі», ст. 824 ЦК України). Якщо ж нормами закону чи умовами договору не передбачено правонаступництва, то відповідно до ч. 1 ст. 781 ЦК України договір найму припиняється. Як вірно зауважили автори науково-практичного коментаря до ЦК України, договір найму припиняється у випадку смерті наймача незалежно від того чи виступала дана фізична особа в договірних відносинах як фізична особа-підприємець чи не мала статусу підприємця взагалі [2, с. 438].

Смерть наймача відбувається поза волею сторін договору. У зв'язку з цим таке припинення договору, як правило, настає несподівано для наймодавця та викликає певні практичні труднощі, пов'язані з обтяженням саме наймодавця

вчиненням активних дій з повернення переданої в найм речі та стягнення існуючої заборгованості.

Належним доказом смерті наймача є свідоцтво про смерть або рішення суду про оголошення наймача померлим. При цьому у першому випадку днем смерті вважається день зазначений у свідоцтві про смерть, а у другому – день набрання законної сили відповідним рішенням суду, а у випадку якщо наймач пропав безвісти за обставин, що загрожували смертю або дають підставу припускати його загибель від певного нещасного випадку – день його вірогідної смерті, про що зазначається у рішенні суду (ч. 3 ст. 46 ЦК України).

Одним з основних питань, які виникають у зв'язку зі смертю наймача, є повернення переданого в найм майна. Варіант, у якому наймодавець не є власником майна, переданого в найм, не буде розглядатися оскільки подальші дії такого наймодавця залежать від того якими повноваженнями він наділений власником майна, переданого в найм. З припиненням дії договору найму, власник майна (колишній наймодавець) може здійснювати усі три правомочності: володіти, користуватися та розпоряджатися свої майном на власний розсуд. Особа, у фактичному володінні якої опинилося майно, яке належить наймодавцю повинна не чинити жодних дій, які перешкоджали б поверненню майна його власнику, адже фактично така особа безпідставно зберігає чуже майно (ст. 1212 ЦК України). Можливі чотири варіанти становища майна, переданого в найм, після смерті наймача: 1) майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб без внесення до опису нотаріусом, 2) майно внесено до опису нотаріусом у порядку здійснення заходів з охорони спадкового майна, 3) майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але вони мають до нього доступ (наприклад, предметом договору найму було складське приміщення, ключі до якого перебувають у володінні спадкоємців чи третіх осіб), 4) майно перебуває у володінні колишнього наймодавця і спадкоємці чи треті особи не мають до нього доступу. Останній варіант не потребує жодних узгоджених дій з спадкоємцями, адже смерть наймача є достатньою підставою для припинення договору найму.

У випадку коли передане майно не перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, але у них зберігається доступ до цього майна, власник речі може звернутися до фактичних володільців з вимогою про повернення таких речей (ключів, перепусток тощо), а у випадку ігнорування вимоги чи отримання відмови звернутися до суду на підставі ст. 1212 ЦК України. Водночас, він може і здійснити заходи, спрямовані на усунення доступу таких осіб до свого майна – змінити замки, виставити охорону тощо. Як уже згадувалося, з моменту припинення договору найму він реалізовує своє право власності на раніше передане в найм майно на власний розсуд і у повній мірі.

Якщо майно перебуває у володінні спадкоємців чи третіх осіб, без внесення його до опису нотаріусом, власник майна може звернутися з вимогою про його повернення йому на підставі ст. 1212 ЦК України. З даною вимогою власник може звернутися безпосередньо до фактичного володільця майна або відразу до суду. Якщо річ знаходиться у володінні третіх осіб, які не є спадкоємцями, то відповідачами у суді будуть лише фактичні володільці майна – залучати до участі у процесі спадкоємців наймача не обов'язково, адже рішення суду у даній справі не потягне для них правових наслідків.

Якщо ж майно, яке було передане в найм, включене до опису нотаріусом, який виконує заходи з охорони спадкового майна, то повернути його без звернення до суду неможливо. Заінтересовані особи можуть бути присутніми при проведенні опису, однак заяви про належність саме їм майна, яке вноситься до опису, матиме наслідком лише внесення цих заяв до акта опису спадкового майна. Вилучення майна з опису можливе лише на підставі рішення суду, яке набрало законної сили (пп. 3.7, п. 11 гл. 9 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5). У вищезгаданому Порядку мова йде про позов про виключення майна з акту опису.

Позов про виключення майна з акту опису має свої процесуальні особливості, хоча нормативно не виокремлюється. До справи слід залучати спадкоємців, кредиторів (якщо вони вказані у акті опису), охоронця спадкового

майна та нотаріальну контору чи приватного нотаріуса. Досі чинною є постанова Пленуму ВСУ № 6 від 27.08.1976 «Про судову практику в справах про виключення майна з опису». Положення, які містяться у ній, спрямовані на роз'яснення законодавства при розгляді справ, які стосуються одночасно опису і арешту майна (наприклад, в рамках виконавчого провадження). Можна привести певну аналогію між позовами про виключення майна з опису у виконавчому провадженні та при оскарженні внесення майна до опису спадкового майна. Звичайно, є і суттєві відмінності: при складенні акту опису спадкового майна арешт на нього не накладається, хоча і реалізовувати свої права власника в такому випадку не видається можливим, оскільки описане майно передається охоронцю, який несе кримінальну відповідальність за його розтрату (ст. 388 Кримінального кодексу України). Відповідно до п. 4 вищезгаданої постанови Пленуму ВСУ «відповідачами в справі суд притягує боржника, особу, в інтересах якої накладено арешт на майно, і в необхідних випадках – особу, якій передано майно, якщо воно було реалізоване». На практиці орган, який включив майно до опису та наклав арешт включають як співвідповідача поряд із боржником і стягувачем, а іноді як єдиного відповідача, в той час як стягувач і боржник виступають третіми особами, які не заявляють самостійних вимог, на стороні відповідача[3;4;5].

Враховуючи вищенаведене, можна окреслити суб'єктний склад у справі за позовом про виключення майна з акту опису спадкового майна. Позивачем виступатиме колишній наймодавець-власник майна (у випадку, коли майно належало на праві спільної власності кільком співвласникам вони виступатимуть співпозивачами). Відповідачами за позовом будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису спадкового майна, оскільки опис майна проводився з метою охорони саме їхніх прав та інтересів. До справи також потрібно залучати відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які проводили опис спадкового майна, та охоронця спадкового майна, які можуть бути притягнуті як відповідачі або треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмету спору, на стороні

відповідача. У випадку задоволення позову, після набрання чинності рішенням суду нотаріус вносить до акту опису спадкового майна спеціальний запис про виключення майна з акту опису, у якому зазначає реквізити рішення суду. Залучення до розгляду справи охоронця спадкового майна покликане полегшити повернення майна власникові після набрання чинності рішенням суду про виключення його з акту опису.

Оскільки у випадку смерті наймача до його спадкоємців не переходять права та обов'язки наймача, то і підстав для застосування до них ч. 2 ст. 785 ЦК України немає. У випадку припинення договору найму обов'язок повернути річ наймодавцеві переходить до фактичного володільця річчю, який не обов'язково є спадкоємцем. І цей обов'язок ґрунтується не на ч. 1 ст. 785 ЦК України, а на нормах глави 83 ЦК України, якою регулюються відносини, пов'язані з набуттям та збереженням майна без достатньої правової підстави. Позицію щодо поширення дії норм глави 83 ЦК України на відносини із збереження третіми особами майна, переданого в найм, після смерті наймача поділяють і інші науковця [6, с. 22].

Враховуючи вищевикладене слід припустити, що наймодавець у випадку затримки в передачі речі немає правових підстав вимагати у фактичних володільців речі (спадкоємців, піднаймачів чи третіх осіб) сплати неустойки, передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України. Наймодавець має право вимагати у фактичних володільців речі відшкодування всіх доходів, які вони одержали або могли одержати від цього майна з часу, коли їм стало або могло стати відомо про володіння цим майном без достатньої правової підстави (ч. 1 ст. 1214 ЦК України).

У випадку наявності заборгованості за договором найму станом на день смерті наймача наймодавець може стягнути її з спадкоємців наймача, які прийняли спадщину. Цей процес має свої особливості. Якщо спадкоємцям відомо про борги наймача, то вони зобов'язані повідомити наймодавця про відкриття спадщини. Наймодавець у свою чергу повинен пред'явити свої вимоги до спадкоємців, які прийняли спадщину, протягом шести місяців з дня,

коли він дізнався про смерть наймача. Якщо ж наймодавцеві не було відомо про смерть наймача і він не міг про неї знати до його вимог застосовується позовна давність строком в один рік. Недотримання наймодавцем вищенаведених строків відповідно до ч. 4 ст. 1281 ЦК України має наслідком позбавлення наймодавця права вимоги. Оскільки вимоги про погашення боргу спадкодавця слід звертати до усіх спадкоємців пропорційно до їхньої частки у спадщині, то і позов про стягнення заборгованості слід подавати тоді, коли точно визначене коло відповідачів та розмір вимог до кожного з них. Даною особливістю вимога про стягнення заборгованості за договором найму відрізняється від вимоги про повернення майна, переданого в найм, яку можна пред'являти з моменту припинення договору найму. Такі відмінності пов'язані з тим, що вимога про повернення майна, переданого в найм, від фактичних володільців (якими можуть бути і спадкоємці) жодним чином не пов'язана з розпорядженням майном спадкодавця.

Дослідимо дану ситуацію з позиції захисту прав спадкоємців наймача у випадку наявності попередньої оплати за користування річчю. Надлишок в оплаті за користування річчю належить спадкоємцям наймача, які прийняли спадщину. Якщо наймодавець виявить бажання повернути дану суму законним спадкоємцям достатньо подати до нотаріуса заяву про вжиття заходів щодо охорони спадкового майна та внести відповідну суму на депозит нотаріуса. Внесення коштів на депозит нотаріуса також позбавить наймодавця потреби здійснювати розподіл коштів між спадкоємцями. Якщо ж спадщина вже прийнята, то суму надміру сплаченої плати за користування річчю слід розділити між спадкоємцями з урахуванням частки кожного з них. Правовою підставою для стягнення даної суми у судовому порядку слугуватимуть статті 1212, 1214 ЦК України.

Висновки

У випадку припинення договору найму у зв'язку із смертю наймача відносини між власником речі і її фактичними володільцями (спадкоємцями наймача чи третіми особами) регулюватимуться нормами глави 83 ЦК України. Норми ст. 785 ЦК України до даних відносин не застосовуються, оскільки боржником в даній статті виступає лише наймач, а за досліджуваних умов з його смертю правонаступництва не відбувається. У зв'язку з цим фактичні володільці речі повинні повернути річ її власникам, а колишній наймодавець повинен перерахувати надлишок в оплаті за користування річчю спадкоємцям наймача, оскільки в обох випадках має місце збереження чужого майна (грошей) без достатньої правової підстави. У випадку коли майно, передане в найм включено до акту опису спадкового майна нотаріусом повернення такого майна можливе лише у судовому порядку. Відповідачами за позовом про виключення майна з акту опису будуть спадкоємці та кредитори спадкодавця-наймача, зазначені в акті опису спадкового майна. До справи також потрібно залучати відповідну нотаріальну контору чи приватного нотаріуса, які проводили опис спадкового майна, та охоронця спадкового майна, які можуть бути притягнуті як відповідачі або треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмету спору, на стороні відповідача.

Список використаних джерел

1. Якушев П.А. Юридические акты и поступки как основания правоотношений. – Владимир: ВГПУ, 2003. – 85 с.
2. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т.8: Договори про передачу майна у власність та користування / За ред. проф. І.В. Спасиво-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л.С., 2013. – 670 с.

3. Постанова ВГСУ від 01.12.2011 у справі № 1/30/10. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19939427>
4. Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 23.04.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38659210>
5. Постанова ВГСУ від 18.02.2009 у справі № 5\113 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3255948>
6. Дякович М.М., Тарасенко Л.Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки/ М.М. Дякович, Л.Л. Тарасенко// Адвокат. – 2012. - № 5 (140). – С. 21-26.

В статье рассматриваются теоретические и практические аспекты прекращения договора найма (аренды) в связи со смертью нанимателя с позиций защиты прав наймодателя и наследников нанимателя.

The article investigates the theoretical and practical aspects of the termination of the tenancy (lease) agreement because of the tenant's death from the standpoint of protecting the rights of the landlord and the tenant's heirs.