

УДК 347.453



Мусієнко Володимир Володимирович,
кандидат юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри цивільного права
юридичного факультету
Інституту управління та технологій
Державного університету інфраструктури та
технологій,
м. Київ, Україна

ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

Анотація. Актуальність теми визначається особливістю самого інституту та змісту цивільно-правової відповідальності. Даний інститут присутній та має особливе значення в усіх без винятків правочинах. Юридична відповідальність, як різновид цивільно-правової санкції – це покладання на зобов'язального суб'єкта, оснований на законі негативних правових наслідків, які зазначаються у позбавленні його певних прав або у зміні невиконаного обов'язку новим, або у приєднанні до невиконаного обов'язку новим.

Покладання на зобов'язальну особу нових, додаткових обов'язків, як міри відповідальності має місце, зокрема: при пред'явленні до зобов'язального суб'єкта, вимог щодо відшкодування шкоди, сплату неустойки.

Отже за основним обов'язком є відшкодування шкоди, сплата неустойки, пеня, втрата завдатку. Тому, вищеперераховані негативні наслідки є додатковими, обов'язками, бо основним обов'язком боржника полягає у передачі майна, виконанні робіт, наданні послуг і виконується на еквівалентних та сплатних засадах. Сплачуючи ж неустойку, втрачаючи завдаток або відшкодовуючи шкоду, боржник не отримує від нього жодної компенсації, отже на боржника покладаються всі не вигідні майнові наслідки порушення зобов'язання, зокрема зобов'язання за договором оренди.

Значення цивільно-правової відповідальності розкривається через її функції. По-перше, встановлюючи обов'язок зобов'язального суб'єкта відновити порушене право управомоченої особи.

По-друге, загроза застосування засобів відповідальності покликана запобігти вчиненню правопорушень суб'єктами цивільних правовідносин, виховуючи їх в дусі поваги до закону, прав та інтересів третіх осіб, неухильного виконання прийнятих на себе зобов'язань.

По-третє. Як вид юридичної відповідальності, цивільно-правова відповідальність є негативною реакцією держави на вчинення неправомірних дій, яка полягає у його осудженні суспільством, і державою, і отже є мірою відповідальності для зобов'язальної особи.

По-четверте, застосування мір відповідальності до особи, що порушує зобов'язання, може негативно позначитися на її матеріальному та фінансовому становищі.

Ключові слова: відповідальність, оренда, неустойка, пеня, втрата завдатку, боржник, кредитор.

Summary. *The current importance of the theme is determined by the peculiarity of the institute itself and the content of civil liability. This institute is present and is of particular importance in all transactions without exception. Legal liability, as a form of civil sanction, is the reliance on an obliged subject, based on the law, of negative legal consequences, which are indicated in the deprivation of his certain rights or in the change as well as in the attachment of a dereliction of duty to a new one.*

Charging the obliged person with the new, additional obligations, as a measure of responsibility, is when the obliged subject claimed for damages, payment of a penalty.

Therefore, the main responsibility is compensation of a damage, penalty, and loss of deposit.

Furthermore, the negative consequences mentioned above are additional obligations because the debtor's main responsibility is to transfer property, do works, provide services, and perform on an equivalent and paying basis. However, by paying the penalty as well as losing the deposit or compensating for the damage, the debtor does not receive any compensation from it, so the debtor is charged with all the unprofitable financial consequences of breach of obligations, including the obligation under the lease.

The value of civil liability is revealed through its functions. Firstly, the carrying out an obligation on the obliged subject to restore the violated right of the entitled person. Secondly, the threat of application the means of liability is intended to prevent the committing of offenses by the subjects of civil legal relations, bringing them up in the spirit of respect for the law, the rights and interests of the third parties, the rigid fulfillment of the undertaken obligations.

Thirdly. As a type of legal liability, civil liability is a negative reaction of the state to committing illegal actions, which is condemned by the society and the state, and therefore is a measure of liability for the obliged person.

Fourthly, the application of liability measures to the offending person can negatively affect his financial situation.

Keywords: liability, rent, forfeit, penalty, loss of deposit, debtor, creditor.

Актуальність даної статті заключається в тому, що питання юридичної відповідальності, зокрема цивільно-правової, стоять особливо гостро, так як чинні акти цивільного законодавства її особливості тлумачать в деяких аспектах по-різному. Тому, виникає необхідність приведення їх в однакову прав площину. Слід опрацювати загальний підхід, щодо застосування цивільно-правової відповідальності. Більше того, в цивілістичній літературі різні науковці мають не завжди однакову думку.

Даній проблематиці на різних етапах розвитку наукової думки приділяли увагу Йоффе О.С., Луць В.В., Дзера О.В. та інші. Тому виникає необхідність більш детально вивчити та проаналізувати погляди на визначені аспекти.

Для виконання будь-яких договорів, у тому числі й договорів оренди державного та комунального майна, неабияке значення має договірна дисципліна, тобто найсуворіше виконання договірних зобов'язань, яке є певною запорукою стабільності суспільних відносин.

Стаття 10 Закон України „Про оренду державного та комунального майна” істотною умовою називає відповідальність сторін.

У вітчизняній юридичній літературі цивільно-правова відповідальність визначається як покладення на правопорушника оснований на законі неvigідних правових наслідків, що виявляються у позбавленні його певних прав або в заміні невиконаного обов'язку новим, або у приєднанні до невиконаного обов'язку нового додаткового. [2]

У цивільному праві виділяють форми цивільної відповідальності, під якими розуміють форму виразу тих додаткових обтяжень, які покладаються на правопорушника. [2]

У літературі розрізняють такі форми: відшкодування збитків, сплата неустойки, втрата завдатку тощо. Стаття 203 ЦК України встановлює, що під збитками розуміють витрати, зроблені кредитором, втрата або пошкодження його майна, а також не одержані кредитором доходи, які він одержав би, за умови, що зобов'язання було виконано боржником. Таким чином, в цивільному праві збитки поділяють на два види: а) зменшення наявного майна кредитора, що отримало в літературі і практиці найменування “позитивної шкоди” і б) неотримані доходи. До складу збитків у вигляді позитивної шкоди входять понесені кредитором витрати, втрата або пошкодження його майна. Неотримані доходи - це можливе збільшення майна кредитора, яке могло настати за умови, що боржник виконав своє зобов'язання.[3]

Стаття 623 ЦК України встановлюється, що збитки визначаються з урахуванням ринкових цін, які існували на день добровільного задоволення боржником вимоги кредитора у місці, де зобов'язання має бути виконане, а якщо вимога не була задоволена добровільно, - у день пред'явлення позову, якщо інше не встановлено договором або законом. Суд може задовольнити вимогу про відшкодування збитків, беручи до уваги ринкові ціни, що існували на день ухвалення рішення. При визначенні неодержаних доходів (упущеної вигоди) враховуються заходи, вжиті кредитором щодо їх одержання. Всі інші форми вважаються спеціальними, оскільки застосовуються лише у випадках, спеціально передбачених законом або договором для відповідного виду цивільного правопорушення.

Цивільно-правова відповідальність поділяється на договірну та позадоговірну. Договірною прийнято вважати відповідальність у формі відшкодування збитків, сплати неустойки, втрати завдатку або позбавлення суб'єктивного права за невиконання або неналежне виконання зобов'язання, яке виникло з договору. [1]

Форми та розмір договірної відповідальності визначаються як законами, так і умовами укладеного договору.

Позадоговірною є відповідальність, що настає за вчинення протиправних дій однією особою щодо іншої за відсутності між ними договору або незалежно від наявних між ними договірних відносин. Така відповідальність настає за

порушення обов'язку, встановленого законом або підзаконним актом, і найчастіше виражається у формі відшкодування збитків. [1]

Відповідальність за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань є договірною цивільно-правовою відповідальністю.

ЦК України не встановлює особливих правил щодо відповідальності сторін договору найму(оренди) за невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за договором. Спеціально ЦК України врегульовує лише відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у зв'язку з користуванням орендованим майном.

Так, відповідно до ст. 780 ЦК України встановлюється, що шкода, завдана третім особам у зв'язку з користуванням річчю, переданою у найм, відшкодовується наймачем на загальних підставах. Шкода, завдана у зв'язку з користуванням річчю, відшкодовується наймодавцем, якщо буде встановлено,

що це сталося внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати. Умова договору найму про звільнення наймодавця від відповідальності за шкоду, завдану внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, є нікчемною.

Таким чином, відповідальність зашкоду, заподіяну внаслідок особливих властивостей чи недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати, в будь-якому випадку буде нести наймодавець. Враховуючи цивільно-правову природу договорів оренди державного та комунального майна, ми вважаємо, що зазначені вище положення ЦК України повинні поширюватись і на ці договори.

Відповідно до ст. 29 Закону України „Про оренду державного та комунального майна” встановлено, що за невиконання зобов'язань за договором оренди, в тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором. Таким чином, відповідальність сторін за договором оренди державного та комунального майна буде визначатись виходячи із загальних правил встановлених ЦК України.

ЦК України встановлює обов'язок боржника відшкодувати збитки, завдані порушенням зобов'язання. Однак ЦК України за загальним правилом не обмежує відшкодування збитків у випадку стягнення неустойки. Так, ст. 624 ЦК України встановлено: якщо за порушення зобов'язання встановлено неустойку, то вона підлягає стягненню у повному розмірі, незалежно від відшкодування збитків. Договором може бути встановлено обов'язок відшкодувати збитки лише в тій частині, в якій вони не покриті неустойкою.

Договором може бути встановлено стягнення неустойки без права на відшкодування збитків або можливість за вибором кредитора стягнення неустойки чи відшкодування збитків.

Слід зазначити, що є певні особливості, встановлені ЦК України стосовно відповідальності за порушення окремих видів зобов'язань. Щодо відповідальності за договором оренди, то тут можна розглядати ці особливості у разі встановлення орендної плати у грошовій формі. Так, ст. 625 ЦК України

встановлено, що боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання. Боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір відсотків не встановлений договором або законом.

ЦК України зазначає про можливість встановлення інших співвідношень неустойки та відшкодування збитків лише за договором. Тому постає питання, щодо того чи встановлена норма ст. 625 ЦК України є імперативною і сторони можуть самостійно визначати лише розмір відсотків, чи ця стаття встановлює загальне правило, яке застосовується якщо в договорі не визначена інша форма відповідальності. ЦК України, а саме ч. 3 ст. 6 ЦК України, яке встановлює, що сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає зі змісту або із суті відносин між сторонами.

ЦК України не вказує прямо на неможливість відступу від положень ст. 625 ЦК України, і тому, на нашу думку, в договорі оренди можна встановлювати відповідальність орендаря за порушення обов'язку сплати орендної плати, встановленої у грошовій формі не лише у формі неустойки (відсотків), а і в формі відшкодування збитків.

Таким чином, за договором оренди державного та комунального майна відповідальність орендаря за неналежне виконання зобов'язань по оплаті орендної плати може встановлюватися як у формі неустойки, так і у формі відшкодування збитків.

Слід зазначити, що у разі прострочки сплати орендної плати заборгованість по сплаті орендної плати може стягуватися з урахуванням індексу інфляції. Як вже зазначалося, ст. 625 ЦК України встановлено, що боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення.

Ст. 611 ЦК України встановлюється, 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;
- зміна умов зобов'язання;
- сплата неустойки;
- відшкодування збитків та моральної шкоди.

Таким чином, ЦК України встановлює загальний перелік правових наслідків, які настають у результаті порушення зобов'язання.

За договором оренди (найму), в тому числі і договором оренди державного та комунального майна, встановлено такий обов'язок орендаря, як обов'язок передати об'єкт оренди орендарю.

Слід зазначити, що ЦК України встановлює спеціальні правила стосовно правових наслідків невиконання обов'язку з передачі речі, визначеної індивідуальними ознаками. Так, відповідно до ч. 1 ст. 620 ЦК України встановлено, що у разі невиконання боржником обов'язку передати кредиторowi у власність або у користування річ, визначену індивідуальними ознаками, кредитор має право витребувати цю річ у боржника та вимагати її передачі відповідно до умов зобов'язання.

З огляду на це постає питання щодо можливості встановлення в договорі оренди державного та комунального майна умови про відповідальність орендодавця за невиконання обов'язку передати орендарю орендоване майно у формі неустойки, а не лише у формі відшкодування збитків. На нашу думку, виходячи із загальної норми, встановленої ст. 611 ЦК України, можна позитивно відповісти на це питання, оскільки серед загальних наслідків порушення зобов'язання встановлюються і такі наслідки, як нарахування неустойки.

Законом України „Про оренду державного та комунального майна” встановлена відповідальність орендаря за пошкодження орендованого майна. Так, відповідно до ч. 1 ст. 27 Закону встановлено, що, якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

Закон України „Про оренду державного та комунального майна” не встановлює обмеження в частині відшкодування лише фактичних збитків орендодавця, тому, враховуючи, що відповідно до ст. 203 ЦК УРСР та ст. 623 ЦК України відшкодування збитків включає в себе і неoderжані доходи (упущену вигоду), ми вважаємо, що у випадку погіршення стану орендованого майна або його знищення, орендодавець вправі вимагати від орендаря відшкодування не лише вартості орендованого майна, а й неoderжаних доходів (упущеної вигоди).

Ми вважаємо, що по відношенню до договорів оренди державного та комунального майна не можна застосовувати принцип відшкодування збитків виходячи з оцінки майна за балансовою вартістю. Оскільки відповідно до ст. 10 Закону України встановлено, що відомості про об'єкт оренди повинні містити інформацію про склад та оцінку майна, ми вважаємо, що відшкодування збитків, заподіяних пошкодженням або знищенням орендованого державного та комунального майна повинно відбуватися, виходячи з вартості орендованого майна визначеної, в договорі оренди.

Література:

1. Зобов'язальне право. Теорія і практика. Навчальний посібник / За ред. проф.О.В.Дзери. - К.: Юрінком Інтер, 1998. - С.107.
2. Луць В.В. Відповідальність за порушення зобов'язань // Зобов'язальне право. Теорія і практика. Навчальний посібник / За ред. проф.О.В.Дзери. - К.: Юрінком Інтер, 1998. - С.104; Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності. - К.: Юрінком Інтер, 2001.-С.65.
3. Мороз М.В. Правові питання оренди майна державних підприємств: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НЮАУ. - Харків, 2000. - 20 с.