

Денис Польний,

здобувач Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва імені
академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5595-3357>

ЗАХОДИ ОПЕРАТИВНОГО ВПЛИВУ, ЯКІ ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ СТОРОНАМИ ДОГОВОРУ НАЙМУ ПРИ ВИКОНАННІ НИМИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА РАХУНОК КОНТРАГЕНТА

Досліджено один із трьох видів заходів оперативного впливу – виконанням зобов'язань за рахунок боржника, яким можуть скористатися сторони договору найму у випадку порушення їхніх прав контрагентом. На основі аналізу судової практики визначено особливості усунення наймачем за рахунок наймодавця недовліків речі, які перешкоджають користуванню нею. Встановлено, що 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. Виявлено, що суди відмовляють у задоволенні вимоги розірвати договір оренди земельної ділянки, якщо наймач не виконав обов'язок щодо страхування об'єкта оренди, і вказують, що у таких випадках наймодавцю доречно застрахувати об'єкт оренди за рахунок наймача.

Ключові слова: договір найму, захист прав сторін договору найму, заходи оперативного впливу, виконання зобов'язання за рахунок боржника, акт про недовліки.

Польный Д.

Меры оперативного воздействия, применяемые сторонами договора аренды при выполнении ими обязательств за счет контрагенту

Научная работа посвящена одному из трех видов мер оперативного воздействия – выполнением обязательств за счет должника, которым могут воспользоваться стороны договора найма в случае нарушения их прав контрагентом. На основе анализа судебной практики определены особенности устранения арендатором за счет арендодателя недостатков вещи, которые препятствуют пользования ею. Установлено, что осуществление арендатором за счет арендодателя капитального ремонта вещи, переданной в аренду, не распространяется на правоотношения аренды имущества государственной или коммунальной собственности, учитывая императивный подход законодателя к решению этого вопроса. Виявлено, что суды отказывают в удовлетворении требования расторгнуть договор аренды земельного участка, если арендатор не выполнил обязанность по страхованию объекта аренды, и указывают, что в таких случаях арендодателю уместно застраховать объект аренды за счет арендатора.

Ключевые слова: договор найма, защита прав сторон договора найма, меры оперативного воздействия, исполнение обязательства за счет божницы, акт о недостатках.

Polnyi D.

Measures of operational influence applied by the parties to the lease agreement in the performance of their obligations at the expense of the counterparty

The scientific work is devoted to one of the three types of measures of operational influence – the fulfillment of obligations at the expense of the debtor; which can be used by the parties to the lease in case of violation of their rights by the counterparty.

It is established that the modern civil legislation defines three cases when the creditor can fulfill the duty of the debtor at his expense. Thus, if during the use of the thing are found defects that prevent its use, the lessee can eliminate such shortcomings on his own and claim damages. If deficiencies are identified, the lessee must draw up a defect report and send it to the lessor. If the lessor refuses to eliminate such deficiencies, the lessee, involving an expert, has the right to prepare cost documentation and begin to eliminate the deficiencies. Otherwise, self-determination of damages, while eliminating the shortcomings of the lessee, the court may recognize as an abuse of rights. When the defects of the thing are eliminated by a third party, when concluding a contract with such a person, it is necessary to indicate the elimination of those shortcomings that arose through the fault of the lessor, because on the basis of this contract, estimate documentation and the act of acceptance-transfer will be determined the costs that the lessor must reimburse.

The next case of fulfillment of the obligation at the expense of the counterparty is the overhaul of the thing by the lessee and the inclusion of repair costs in the fee for the use of the thing or reimbursement of the cost of repairs. However, this norm does not apply to the legal relationship of lease of state or communal property, given their mandatory regulation.

The third manifestation of the measure of operational influence related to the fulfillment of the obligation by the debtor at the expense of the debtor in the lease agreement is the right of the creditor to insure the leased object instead of the debtor, provided by the Law of Ukraine «On Land Lease». According to case law, if the obligation to insure the land is imposed on the lessee and he has not fulfilled it, the lessor should take the opportunity to insure the leased object at the expense of the debtor, if provided by contract, or require performance in kind, because non-fulfillment of the obligation to insure is not a ground for termination of the contract.

Keywords: *lease agreement, protection of the rights of the parties to the lease agreement, measures of operational influence, fulfillment of the obligation at the expense of the debtor, act on deficiencies.*

Постановка проблеми. Питання захисту прав контрагентів у договірному зобов'язанні традиційно є актуальним для юридичної науки. У процесі захисту своїх прав сторони не обмежуються тільки загальними способами, зазначеними у ст. 16 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). З огляду на ефективність та економічність все частіше у разі порушення чи загрози порушення суб'єктивних прав сторони використовують передбачені в законодавстві чи встановлені договором заходи оперативного впливу на контрагента. Особливої уваги заслуговують заходи оперативного впливу, які застосовують учасники договірних відносинах найму. Згідно з цивільним законодавством заходами оперативного впливу є одностороння відмова від договору, відмова від прийняття виконання, виконання зобов'язання за рахунок контрагента. Однак вказані заходи не вичерпуються законодавчо встановленим переліком, оскільки сторони у договорі найму можуть встановити інші заходи оперативного впливу. Зважаючи на недостатність наукових розробок цієї тематики, на увагу заслуговує дослідження такого заходу оперативного впливу, як виконання зобов'язання за рахунок контрагента у договорі найму.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У процесі дослідження питання виконання зобов'язання із договору найму сторонами за рахунок контрагентів використовувалися праці таких науковців, як Т. В. Боднар, С. Я. Вавженчук, Р. В. Гринько, В. М. Коссака, В. В. Надьон, І. Й. Пучковська, В. Я. Романів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Сьогодні з огляду на природу правових відносин, які виникають у результаті укладання договору найму, існує немало цивільно-правових способів захисту порушених прав, які сторони цієї договірної моделі можуть застосовувати. Однак не менш ефективними видаються ті способи, за допомогою яких сторона в односторонньому порядку може попередити чи усунути порушення її права. Перш ніж досліджувати питання заходів оперативного впливу в договорі найму загалом та виконання стороною договору за рахунок контрагента зокрема, необхідно визначити поняття заходів оперативного впливу в цивільному праві та встановити їхні характерні ознаки. Такий підхід допоможе краще кваліфікувати встановлені у законодавстві заходи оперативного впливу у договорі найму.

У цивільному законодавстві відсутнє легальне визначення заходів оперативного впливу, тому, щоб з'ясувати суть цього поняття, доречно розглянути наукові розробки цієї тематики. Наприклад, у юридичній літературі заходи оперативного впливу розглядаються як засоби правоохоронного характеру, які застосовуються до правопорушника без звернення за захистом до уповноважених юрисдикційних органів [1, с. 133]. Більш розширене змістовне визначення цієї правової категорії моделює С. Я. Вавженчука, розглядаючи заходи оперативного впливу як визначені законодавством або узгоджені сторонами у договорі заходи самозахисту, які можуть бути виражені у діянні, що застосовуються в односторонньому порядку у разі здійснення правопорушення або можливості його настання у майбутньому до контрагента в зобов'язанні управомоченою особою без звернення до компетентних державних органів із метою захисту своїх порушених прав [2, с. 15].

Втім, ми підтримуємо наукову позицію 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 [3, с. 171]

У цивілістичній доктрині заходи оперативного впливу диференціюють на декілька видів. До першого виду належать заходи оперативного впливу, які пов'язані з виконанням зобов'язань за рахунок боржника. Так, коли стає очевидним, що боржник не може виконати зобов'язання, кредитор, якщо це не суперечить змісту зобов'язання, може виконати зобов'язання за рахунок контрагента або доручити таке

виконання третій особі. Наступним видом є заходи, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення. Основною метою такого заходу є змушення боржника виконати свій зустрічний обов'язок у зобов'язанні шляхом тимчасового зупинення надання за договором зі сторони кредитора. Зокрема, у цивільному законодавстві таким видом визначено притримання. Третій вид становлять заходи, які пов'язані з відмовою від вчинення певних дій в інтересах контрагента. Зокрема, серед таких можна виокремити відмову від договору, відмову від прийняття належного виконання та відмову в зустрічному задоволенні [4, с. 571]. Відмова від договору, за загальним правилом, що встановлене у ст. 525 ЦК України, не допускається [5]. Однак у законодавстві встановлені окремі випадки, коли така відмова є правомірною. Так, Т. В. Боднар зазначає, що у законодавстві встановлені як випадки відмови від договору як наслідку порушення зі сторони контрагента, так і випадки відмови, які не пов'язуються із будь-якими фактичними підставами [6, с. 235]. До першого випадку у контексті досліджуваних договірних відносин можна віднести відмову від договору наймачем у разі, коли наймодавець не передає майно у користування (п. 2 ч. 1 ст. 766 ЦК України); відмову наймодавця від договору у випадку, коли наймач не виконує обов'язок щодо внесення плати за користування об'єктом найму (ч. 1 ст. 782 ЦК України) та інші. У другому випадку закон передбачає відмову від договору, не пов'язану із порушенням зобов'язання однією із сторін. Зокрема, до таких випадків належить можливість сторін відмовитися від договору найму, укладеного на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України). Необхідно зауважити, що вказана у другому випадку підстава односторонньої відмови від договору найму не є заходами оперативного впливу, оскільки сторони можуть реалізувати таке право незалежно від порушення умов договору.

У контексті дослідження, особливого значення набуває такий захід оперативного впливу, як виконання зобов'язання за рахунок боржника у договорі найму. Статтею 621 ЦК України встановлено, 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 має право пред'явити вимогу до боржника про відшкодування витрат. Вищезазначеною нормою встановлена можливість виконання зобов'язання за рахунок контрагента не тільки уповноваженою особою, а й будь-якими третіми особами на підставі укладеного договору про виконання робіт чи надання послуг. Поділяємо наукову позицією Р. В. Гринька, що зазначена міра оперативного впливу може мати місце тільки у взаємних договірних конструкціях. У ч. 5 ст. 626 ЦК України зроблено застереження, що договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не випливає із суті договору, чим обумовлена презумпція взаємності договору. З огляду на це у ст. 621 ЦК України, яка поширюється на всі зобов'язальні відносини, не обумовлюється взаємність договору. Однак у разі застосування вказаного заходу оперативного впливу взаємність має вирішальне значення, оскільки виконання зобов'язання за рахунок контрагента можливе тільки у випадку наявності зустрічного майнового обов'язку. Тому слушною є наукова позиція, що відшкодування витрат, яких зазнав кредитор внаслідок виконання зобов'язання за боржника, можливе тільки у взаємних договірних конструкціях [7, с. 48].

Досліджуючи проблематику виконання зобов'язання за рахунок контрагента, необхідно зауважити, що вказаний захід оперативного впливу доволі часто застосовується законодавцем у нормативному регулюванні договірних зобов'язань. Наприклад, у п. 3 ч. 1 ст. 678 ЦК України для покупця передбачена можливість вимагати відшкодування витрат на усунення недоліків товару, якщо йому був переданий товар неналежної якості. Можливість виконання зобов'язання за рахунок контрагента також передбачається в разі, коли продавець передав товар без тари чи упаковки, або коли такий товар не застрахований, однак відповідно до умов договору продавець зобов'язаний був його застрахувати. Коли буде очевидно, що підрядник не може належним чином виконати роботу, у договорі підряду замовнику надається можливість доручити виконання такої роботи третій особі за рахунок підрядника (ч. 3 ст. 849 ЦК України). Також ч. 1 ст. 852 ЦК України передбачена можливість замовника самостійно, за власний рахунок, виправити недоліки роботи, які були допущені підрядником, і вимагати відшкодування витрат.

Щодо договору найму, законодавство передбачає три випадки, коли кредитор може виконати обов'язок боржника за його рахунок. Так, п. 3 ч. 2 ст. 768 ЦК України встановлено, що коли наймодавець гарантує якість речі, яка передана у найм, проте під час користування виявляться недоліки, які перешкоджають користуванню річчю, то наймач, окрім іншого, яке передбачене цією статтею, може усунути такі недоліки власними силами і вимагати відшкодування збитків.

Для більш ґрунтовного з'ясування особливостей застосування цього заходу оперативного впливу доречно проаналізувати у цьому спектрі судову практику. Застосування заходів оперативного впливу, за своєю природою є способом самозахисту, тому у суді вирішуються тільки спори щодо відшкодування збит-

ків, яких зазнав кредитор через виконання обов'язку за рахунок боржника. Однак такий спосіб захисту не є поширеним саме у правовідносинах найму. Як підтверджує судова практика, у разі передання наймодавцем речі неналежної якості, найбільш поширеним способом захисту прав та інтересів наймача в таких випадках є вимога про розірвання договору та відшкодування збитків. Отож, доречно дослідити судову практику щодо виконання стороною зобов'язання за рахунок контрагента в інших договірних правовідносинах, щоб ефективно застосувати подібні підходи правозастосовної практики до відносин найму.

Зокрема, інтерес для наукового аналізу становить Постанова Вищого господарського суду України від 13.03.2012 року у справі № 49/95. У цій 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 у вигляді зруйнованого асфальтного покриття, протікання покрівлі, пошкодження радіаторів, металічні конструкції вкрились іржею. Відповідач повідомив позивача про виявленні недоліки і запросив для оформлення акту щодо виправлення недоліків. Суд встановив, що позивач не з'явився для складання акту щодо усунення недоліків. Внаслідок чого відповідач склав акт в односторонньому порядку та приступив до усунення недоліків власними силами, у результаті чого було відремонтоване асфальтне покриття, систему опалення, відновлення покриття металоконструкції та покрівлю меблевого складу, через що замовник зазнав збитків у розмірі 87104,24 грн. Відповідач звернувся до суду із вимогою відшкодування збитків та за наслідком судового розгляду у першій та апеляційній інстанції позовні вимоги були задоволені. Підрядник звернувся до касаційної інстанції з вимогою оскарження рішення судів першої та другої інстанції, мотивуючи це тим, що замовник не правильно, в односторонньому порядку визначив витрати, здійснені в процесі усунення недоліків, оскільки був відсутній кошторис на усунення недоліків, а також такі акти були складені із застереженням щодо відсутності обговорення необхідної фінансової сторони з питань недоліків. Суд задовольнив вимоги позивача повністю та відправив справу на новий розгляд для правильного встановлення суми витрат у процесі самостійного усунення недоліків [8]. Вважаємо за доцільне використовувати таке рішення за аналогією до орендних відносин. Так, у разі виявлення орендарем недоліків речі протягом гарантійного строку, для усунення власними силами таких недоліків, він повинен повідомити орендодавця про спільне складання акта недоліків, а якщо орендодавець відмовляється від спільного складання акта, орендар може зробити це самостійно із залученням третіх осіб. Залучаючи експерта для складання акта про недоліки орендованої речі необхідно затвердити кошторис, яким визначатиметься вартісний еквівалент недоліків, і в межах якого орендар власними силами зможе усунути недоліки орендованої речі. У протилежному випадку самостійне визначення орендарем витрат у процесі усунення недоліків речі, переданої в найм, суд може визнати як зловживання правом.

Наступним з огляду на можливість екстраполяції у відносини найму є рішення Господарського суду Донецької області від 14.03.2019 р. у справі № 05/2368/18. Суть справи полягає у тому, що позивач (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) уклав договір із відповідачем щодо капітального ремонту і герметизації міжпанельних швів житла. Після виконання робіт підрядник передав виконану роботу, а замовник її прийняв та оплатив. Згодом було виявлено, що відповідач виконав обов'язок неякісно, із дефектами, оскільки не було розчистки тріщин та закладання тріщин розчином, у результаті чого збереглися тріщини та з'явилось відшарування розчинів для герметизації. Відповідач ухилився від усунення зазначених недоліків, з огляду на це позивач розпочав усувати недоліки власними силами. Позивач частково усунув недоліки шляхом залучення підрядника третьої особи, внаслідок чого зазнав збитків на 2528,13 грн. Також позивач вимагав стягнення з відповідача майбутні витрати у розмірі 38817,03 грн на користь нового підрядника, для подальшого повного усунення недоліків. Для усунення недоліків була складена кошторисна документація та акт виявлення дефектів на поточний ремонт міжпанельних швів. Часткове виконання було підтверджено актом прийняття передачі, яким вказано вартість зроблених робіт. Як було встановлено судом, недоліки були виявлені протягом встановленого гарантійного строку. Однак у процесі дослідження обставин справи було встановлено, що договір підряду з новим підрядником про усунення недоліків був укладений до складання дефектного акта та направлення претензії до відповідача. Також суд звернув увагу, що предметом договору, який був укладений між позивачем та новим підрядником, є поточний ремонт не тільки міжпанельних швів, як це було встановлено у договорі з першим підрядником, а й 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, про які заявив позивач, та невиконанням обов'язку відповідачем і відмовив у задоволенні позову [9]. Незважаючи на те, що в розглянутому судовому спорі йдеться про підрядні правовідносини, доречно застосовувати

таку практику в процесі усунення недоліків об'єкта оренди або під час здійснення ремонту об'єкта за рахунок контрагента. З огляду на зазначену практику в процесі усунення недоліків об'єкта оренди або під час здійснення 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). Якщо усунення недоліків буде здійснювати третя особа, в процесі укладання договору підряду з такою особою необхідно вказати в предметі цього договору саме ремонт тих недоліків, які виникли з вини наймодавця. В іншому випадку суд встановить відсутність причинно-наслідкового зв'язку між витратами уповноваженої сторони та порушенням обов'язку зобов'язаної сторони. Таким чином, за наявності недоліків у товарі, що є предметом договору купівлі-продажу, результати робіт, що виконувалась за договором підряду, чи предметі договору на практиці уповноважена сторона переважно усуває такі недоліки у випадках, коли зобов'язана сторона відмовляється це зробити.

У ст. 768 ЦК України встановлена можливість для наймодавця гарантувати якість майна, яке передається в користування. Така сама можливість визначена за продавцем у відносинах купівлі-продажу у ч. 2 ст. 675 ЦК України, що обумовлює можливість застосування положень купівлі-продажу про гарантію якості речі до відносин найму, якщо інше не встановлено законом або не суперечить сутності останніх. Так, коли виявлені недоліки речі перешкоджають її використанню відповідно до договору найму, застосовуються способи захисту, визначені ч. 2 ст. 768 ЦК України. Безумовно, вказані способи захисту застосовуються наймачем лише у випадку, коли недоліки виникли з вини наймодавця. Таким чином, якщо у майні, яке передано у користування за договором найму, виникли недоліки з вини наймача, то він позбавляється можливості вимагати усунення таких недоліків наймодавцем або відшкодування власних витрат на усунення цих недоліків. Так, наприклад, в разі передачі речі в користування наймодавець і наймач можуть обумовити особливості її експлуатації, і якщо наймач їх порушить і це спричинить значне пошкодження речі, то наймач втратить право вимагати усунення таких недоліків, або усунувши їх, він позбавляється права на відшкодування його витрат. З матеріалів судової практики очевидно, що тягар доказування факту пошкодження речі покладається на наймодавця.

Наступний законодавчо визначений випадок виконання зобов'язання за рахунок контрагента встановлений у п. 1 ч. 3 ст. 776 ЦК України, відповідно до якого, якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту. Необхідно зауважити, що наймач може здійснити ремонт власними силами або доручити здійснення такого ремонту третій особі, що впливає із ст. 621 ЦК України. 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 охоплюють заміну, відновлення або поліпшення обладнання чи конструкції будівлі у зв'язку з їхнім руйнуванням та зношеністю, покращення експлуатаційних показників, покращення благоустрою території і планування будівлі без зміни будівельних габаритів об'єкта [10]. Важливим є те, що поряд із поняттям ремонту в законодавстві також визначено категорію поліпшення орендованої речі, внаслідок чого неодноразово виникає питання щодо співвідношення цих термінів. У юридичній літературі головну відмінність цих понять вбачають у тому, що ремонт спрямований насамперед на підтримання речі у придатному для роботи стані. Водночас поліпшення речі спрямоване на удосконалення речі задля отримання подальшої вигоди [11, с. 378].

Законодавче встановлення для наймача можливості здійснювати капітальний ремонт за рахунок наймодавця доцільне у тому випадку, коли предметом договору найму є нерухоме майно, оскільки необхідність здійснення 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, в яких орендар позбавляється права застосовувати зазначений захід оперативного впливу. Так, у ч. 1 ст. 21 Закону України (далі – 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 [12]. Звичайно, в такому разі закон також передбачає право орендаря на ремонт, але такі дії вкрай важко віднести до заходів оперативного впливу. Однією із основних ознак заходів оперативного впливу є їхній односторонній характер, що означає можли-

вість застосування таких заходів без врахування волі контрагента. У вищезазначеній статті орендар може здійснити ремонт тільки за згоди балансоутримувача, що виключає односторонній характер дій. Наступною причиною, за якої зроблений орендарем капітальний ремонт не можна вважати заходом оперативного впливу, є відсутність правопорушення як підстави застосування. У цьому контексті необхідно зауважити, 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. У п. 5.3. примірного договору зазначається умова щодо здійснення як капітального, так і поточного ремонту. Такий ремонт відповідно до цього договору зобов'язаний здійснити орендар [13]. Тому 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 передбачена диспозитивною нормою ст. 12 ЗУ «Про оренду землі», що дозволяє страхувати об'єкт оренди за згодою сторін цього договору. Також у 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 своїх витрат, пов'язаних із страхуванням [14].

Необхідно звернути увагу на позицію Вищого господарського суду України щодо особливостей застосування вищезазначеної норми. Науковий інтерес у цьому контексті викликає постанова Вищого господарського суду України від 27.11.2012 року у справі № 5017/1890/2012. У цій справі був укладений договір оренди земельної ділянки між Іллічівською міською радою та ПАТ «Концерн Галнафтогаз», за яким здійснювалась передача у користування земельної ділянки несільськогосподарського призначення. Сторони узгодили, що внесення змін до договору може бути здійснено за взаємною згодою сторін через укладення відповідних договорів, за винятком коригування грошової оцінки земель, яку затверджує міська рада. Після року чинності договору Іллічівська міська рада затвердила нову грошову оцінку і направила лист орендарю щодо зміни оплати за користування землею відносно нової грошової оцінки з приміткою, що в разі невиконання такої умови буде порушено питання про розірвання договору. Відповіді орендар не надав і сплачував орендну плату відповідно до застарілої нормативної оцінки, внаслідок чого орендодавець вимагав, у судовому порядку розірвати договір, оскільки у договорі було зазначено, що внаслідок невиконання обов'язків, встановлених у договорі, сторона має право подати позов до суду з метою розірвання договору в односторонньому порядку. Позивач також вимагав розірвання договору у зв'язку із невиконанням 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 результатом розгляду справи у трьох інстанціях Вищий господарський суд України дійшов 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 встановлювалась 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 [15]. Таким чином, суд у процесі вирішення цього спору надав перевагу застосуванню заходу оперативного впливу, вказуючи, що якщо обов'язок страхування покладений на орендаря, і якщо він його не виконав, орендодавець має 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.

Можливість страхування майна за рахунок контрагента є актуальним для інших договірних правовідносин. Так, у ч. 2 ст. 696 ЦК України зазначається, що у договорі купівлі-продажу, якщо сторона, яка була зобов'язана застрахувати товар, не зробила цього, інша сторона має право застрахувати такий товар власноруч і надалі вимагати відшкодування витрат, пов'язаних зі страхуванням.

Варто зауважити, що щодо деяких об'єктів, для їх подальшого використання закон встановлює обов'язок для однієї із сторін здійснити його страхування. Наприклад, у ч. 6 ст. 20 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» обов'язок страхування орендованого майна покладається на орендаря і таке страхування він повинен здійснити на користь балансоутримувача, а страхування єдиного майнового комплексу – на користь орендодавця. Втім, ні Законом, ні примірним договором оренди майна державної власності не передбачено можливість страхування орендодавцем об'єкта оренди замість орендаря і за його рахунок. Для з'ясування можливості страхування об'єкта оренди орендодавцем за рахунок орендаря

насамперед необхідно з'ясувати правову природу договору оренди майна державної та комунальної власності. Між науковцями триває дискусія щодо правової природи зазначеного договору. Так, одні науковці вважають, що типові договори мають рекомендаційний, а не обов'язковий характер. Інші переконані, що вимоги до змісту закріплені у типових договорах, які є обов'язковими для сторін, доходять висновку, що такий договір є угодою про приєднання [16, с. 122]. Підхід щодо договору оренди державного та комунального майна як до договору приєднання підтверджується у новому законі «Про оренду державного та комунального майна», який був прийнятий 3 жовтня 2019 р. і набув чинності 1 лютого 2020 р. Згідно з цим законом регламентується порядок надання в оренду майна в порядку аукціону, а також встановлюється необхідність укладення такої угоди на основі примірного договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України. Цей договір встановлює змінювані та незмінювані умови договору. Умова щодо страхування міститься 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.

Висновки. Сучасним цивільним законодавством для відносин найму визначено три випадки, коли кредитор може виконати обов'язок боржника за його рахунок. Так, якщо під час користування річчю буде виявлено недоліки, які перешкоджають користуватися нею, то наймач може усунути такі недоліки власними силами і вимагати відшкодування збитків. В разі виявлення недоліків наймач повинен скласти акт про недоліки та направити його наймодавцю. Якщо наймодавець відмовляється усунути такі недоліки, наймач, залучаючи експерта, має право скласти кошторисну документацію і приступити до усунення недоліків. У протилежному випадку самостійне визначення збитків у процесі усунення недоліків наймачем суд може визнати як зловживання правом. Коли недоліки речі усуває третя особа, у процесі укладання договору підлягає з такою особою необхідно вказати на усунення саме тих недоліків, які виникли з вини наймодавця, оскільки на основі цього договору, кошторисної документації та акта прийому-передачі будуть визначатися витрати, які наймодавець повинен відшкодувати.

Наступним випадком виконання зобов'язання за рахунок контрагента є здійснення капітального ремонту речі наймачем та включення ним витрат на ремонт в рахунок плати за користування річчю або відшкодування вартості ремонту. Така норма не поширюється на правовідносини оренди майна державної чи комунальної власності з огляду на імперативний підхід законодавця до вирішення питання капітального ремонту цього виду майна.

Третім виявом заходу оперативного впливу, пов'язаним із виконанням стороною зобов'язання за рахунок боржника у договорі найму, є право кредитора застрахувати об'єкт найму замість боржника, що передбачено у Законі України «Про оренду землі». З огляду на судову практику, якщо обов'язок страхування земельної ділянки покладено на орендаря і він його не виконав, орендодавцю слід скористатися можливістю застрахувати об'єкт оренди за рахунок боржника, якщо це передбачено договором, або вимагати виконання обов'язку в натурі, оскільки невиконання обов'язку щодо страхування не є підставою для розірвання договору.

Список використаних джерел

1. Коссак В. М. Оперативні Санкції в новому Цивільному кодексі. *Вісник Львівського Університету. Серія : Юридична*. 2000. Вип. 39. С. 278–281.
2. Вавженчук С. Я. Проблеми розуміння сутності заходів оперативного впливу в цивільному праві. *Підприємництво, господарство і право*. 2013. № 10. С. 12–15.
3. Гринько Р. В. Заходи оперативного впливу та динаміка зобов'язального правовідношення. *Університетські наукові записки*. 2014. № 2. С. 168–176.
4. Суханов Е. А. Гражданское право. Общая часть : учебник : в 4 т. Москва : Волтес Клувер, 2006. 720 с.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435 – IV. *Відомості Верховної ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 29.10.2020)
6. Боднар Т. В. Одностороння відмова в договірних зобов'язаннях. *Університетські наукові записки*. 2012. № 1(41). С. 232–241.
7. Гринько С. В., Гринько Р. В. Заходи оперативного впливу, пов'язані з виконанням зобов'язання за рахунок боржника. *Університетські наукові записки*. 2016. № 1. С. 45–55.
8. Постанова Вищого господарського суду України від 13.03.2012 р., справа № 49/95. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/19180633> (дата звернення 27.10.2020).

9. Рішення господарського суду Донецької області від 14.03.2019 р., судова справа № 905/2368/18. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80590374> (дата звернення 29.10.2020).
10. 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. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v-401509-03> (дата звернення 30.10.2020)
11. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. М. Коссака. Київ: Істина, 2008. Кн.2. 831 с.
12. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 4. Ст. 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20> (дата звернення 30.10.2020)
13. Про затвердження примірних договорів оренди державного майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 р. № 820. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020> (дата звернення 30.10.2020)
14. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 30.10.2020)
15. 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 30.10.2020)
16. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03. Львів, 2015. 212 с.

References

1. Kossak, V. M. (2000). Operatyvni Sanktsii v novomu Tsyvilnomu kodeksi [Operational Sanctions in the new Civil Code]. *Visnyk Lvivskoho Universytetu. Seriya yurydychna – Bulletin of Lviv University. Legal Series*, 39, 278–281 [in Ukrainian].
2. Vavzhenchuk, S. Ya. (2013). Problemy rozuminnya sutnosti zakhodiv operatyvnoho vplyvu v tsyvilnomu pravi [Problems of understanding the essence of measures of operative influence in civil law]. *Pidpryyemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, economy and law*, 10, 12–15 [in Ukrainian].
3. Hrynkо, R. V. (2014). Zakhody operatyvnoho vplyvu ta dynamika zobov'yazalnoho pravovidnoshennya [Measures of operative influence and dynamics of obligatory legal relationship]. *Universytetski naukovі zapysky – University scientific notes*, 2, 168–176 [in Ukrainian].
4. Sukhanov, E.A. (2006). *Grashzhdanskoe parvo. Obshchaia chast [Civil law. General part]: textbook in 4 vols.* Moskva: Voltes Kluver [in Russian].
5. Tsyvilnyy kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]. (2003, January 16). *Vidomosti Verkhovnoyi rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian].
6. Bodnar, T. V. (2012). Odnostoronnaya vidmova v dohovirnykh zobov'yazannyakh [Unilateral waiver of contractual obligations]. *Universytetski naukovі zapysky – University scientific notes*, 1(41), 232–241 [in Ukrainian].
7. Hrynkо, S. V. & Hrynkо R. V. (2016). Zakhody operatyvnoho vplyvu, pov'yazani z vykonannyam zobov'yazannya za rakhunok borzhnyka [Measures of operational influence related to the fulfillment of obligations at the expense of the debtor]. *Universytetski naukovі zapysky – University scientific notes*, 1, 45–55 [in Ukrainian].
8. Postanova Vshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy [Resolution of the Supreme Commercial Court of Ukraine]. (2012, March 13), sprava № 49/95. *Yedynyi derzhavnyi reyestr sudovykh rishen. reyestr.court.gov.ua*. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/19180633> [in Ukrainian].
9. Rishennya hospodarskoho sudu Donetskoji oblasti [Decision of the Commercial Court of Donetsk region]. (2019 March 14), sudova sprava № 905/2368/18. *Yedynyi derzhavnyi reyestr sudovykh rishen. reyestr.court.gov.ua*. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80590374> [in Ukrainian].
10. Shchodo vidnesennya remontno-budivelnnykh robіt do kapitalnoho ta potochnoho remontiv: Lyst Derzhavnoho komitetu Ukrainy z budivnytstva ta arkhitektury [Regarding the assignment of repair and construction works to capital and current repairs: Letter of the State Committee of Ukraine for Construction and Architecture]. (2003 April 30), 7/7-401. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v-401509-03> [in Ukrainian].

11. Dzera, O. V., Kuznyetsova, N. S. & Kossak, O. I. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyy komentar [Civil Code of Ukraine: scientific and practical commentary]*. Kyiv: Istyna, Kn. 2 [in Ukrainian].
12. Pro orendu derzhavnoho ta komunalnoho mayna: Zakon Ukrainy [On the lease of state and communal property: Law of Ukraine]. (2019 October 3), 157-IX. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20> [in Ukrainian].
13. Pro zatverdzhennya prymirnykh dohovoriv orendy derzhavnoho mayna: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [On approval of sample leases of state property: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. (2020 August 12), 820. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-2020> [in Ukrainian].
14. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy [On land lease: Law of Ukraine]. (1998 October 6). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> [in Ukrainian].
15. Postanova Vyschoho hospodarskoho sudu Ukrainy [Resolution of the Supreme Commercial Court of Ukraine]. (2012 November 27), sudova sprava №5017/1890/2012. *Yedynyi derzhavnyi reyestr sudovykh rishen. reyestr.court.gov.ua*. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/27760818> [in Ukrainian].
16. Romaniv, V. Ya. (2015). *Dohovir orendy nerukhomoho mayna za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [Real estate lease agreement under the civil legislation of Ukraine]*. Candidate's thesis. Lviv [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 14.12.2020.