

Юлія Труфанова,
кандидат юридичних наук, доцент
кафедри цивільного права і процесу
Тернопільського національного
економічного університету

НЕВИЗНАЧЕНИЙ СТРОК ЯК ВОЛЯ СТОРІН ПРИ УКЛАДЕННІ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

Розкрито особливості укладання договору найму (оренди) на невизначений строк. Підтримано позицію, що використання у тексті договору найму поняття «невизначений строк» аж ніяк не слід розцінювати як неузгодженість волі сторін стосовно строку найму.

Ключові слова: договір найму (оренди), істотна умова, строк дії договору, невизначений строк.

Труфанова Ю.

Неопределенный срок как воля сторон при заключении договора найма (аренды)

Раскрыты особенности заключения договора найма (аренды) на неопределенный срок. Поддержана позиция, что использование в тексте договора найма понятия «неопределенный срок» никоим образом нельзя расценивать как несогласованность воли сторон относительно срока найма.

Ключевые слова: договор найма (аренды), существенное условие, срок действия договора, неопределенный срок.

Trufanova Yu.

Indefinite period as the will of parties in concluding the lease (rent) agreement

The peculiarities of concluding an indefinite lease (rent) agreement are disclosed. The notion is supported, stating the use of the «indefinite period» in the body of the agreement is not to be regarded as a misunderstanding between the desires of the parties in relation to the term of lease.

Keywords: lease (rent) agreement, fundamental condition, duration of the agreement, indefinite period.

Постановка проблеми. Поняття договору, укладеного на невизначений строк, міститься у більшості правових систем світу. Така конструкція застосовується у випадках, коли сторони бажають продовжувати договірні стосунки доки це вигідно обом контрагентам або якщо точно неможливо передбачити необхідний час користування річчю.

Однак сучасна судова практика виявляє нечіткість окремих законодавчих положень з цього питання, що зумовлює потребу науково-теоретичного осмислення їх змісту з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

Аналіз останніх досліджень і публікацій науковців свідчить про необхідність узгодження положень ЦК України та ГК України стосовно можливості укладання договору на невизначений строк.

Постановка завдання. Метою наукового дослідження є визначити особливості укладання договору найму (оренди) на невизначений строк.

Виклад основного матеріалу. Договір найму (оренди) є однією з найдавніших договірних конструкцій, сфера застосування якої сьогодні поширюється як на підприємницьку діяльність, так і на задоволення побутових потреб, що зумовлює широкомасштабність застосування цієї договірної конструкції у майновому обігу. Однією з причин затребування найму (оренди) є його гнучкість порівняно з жорсткою конструкцією права власності, що створює додаткові можливості для організації виробництва та управління його ресурсами. При цьому договір найму (оренди), створює максимально сприятливі умови як для розвитку бізнесу, так і для реалізації побутових потреб населення, задовольняючи інтереси як власників капіталу в отриманні певних благ, так і осіб, які таким капіталом не володіють, але потребують використання його корисних властивостей.

Серед науковців і практиків немає єдиного підходу у визначенні переліку істотних умов договору найму (оренди). У науці цивільного права існує підхід, за яким істотною умовою договору найму (оренди) в силу законодавчого регулювання визнається лише предмет договору [1, с. 351]. Л. Т. Кокоєва погоджується із дослідниками, які визнають істотною умовою – за загальним правилом – лише визначеність об'єкта оренди. Зокрема, на думку вченої, строк і орендна плата за договором оренди становлять елементи його

предмета і входять в легальне визначення договору, дозволяють відмежувати його від суміжних договорів, але не можуть бути зараховані до істотних умов. Для підтвердження своєї позиції автор проводить аналогію з договором купівлі-продажу, щодо якого ціна також є кваліфікаційною умовою для цього договору, але безсумнівно, що договір вважається укладеним і без зазначення такої умови в силу положень закону [2, с. 21]. Прихильники такої позиції аргументують це положеннями ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України, які передбачають можливість укладання договору найму (оренди) без зазначення строку його дії та плати за користування річчю. Автори, які підтримують протилежну концепцію, відзначають: «Той факт, що відповідними нормами ЦК існування договірних відносин з найму майна не ставиться в залежність від наявності в договорі умов, які встановлюють плату за користування майном та строк найму, не дає підстав вважати, що зазначені умови не є істотними. Положення ЦК містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо в договорі» [3, с. 356].

Підтримує таку позицію і судова практика. Так, відповідно до п. 2.6 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна», на основі аналізу статей 759-762 ЦК України до істотних умов належить предмет договору, плата за користування майном та строк користування ним [4]. В обох наукових позиціях виокремлено як спільні, так і відмінні риси. Прибічники обох концепцій визнають, що строк дії договору та плата за користування річчю є кваліфікаційними умовами договору найму, які виділяють його серед інших видів договорів.

Істотним умовам договору присвячена ст. 638 ЦК України. Відповідно до другого абзацу цієї статті істотними умовами договору є умови: 1) про предмет договору; 2) умови, визначені законом як істотні, або є необхідними для договорів такого виду; 3) а також усі ті умови, до яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Така норма надає однакове юридичне значення умовам, безпосередньо зазначеним у законі як істотні, та умовам, які є обов'язковими для договорів такого виду. Цей аргумент є основоположним для визнання строку дії договору та плати за користування річчю як істотних умов договору найму (оренди). Прихильники антитетичної концепції при віднесенні умов договору до істотних надають визначального значення нормі першого абзацу частини першої статті 638 ЦК України, згідно з якою договір вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Отже, обидві позиції нормативно обґрунтовані. Надання більш вагомому юридичного значення одній з двох норм, розміщених в межах однієї частини однієї статті нормативно-правового акта, видається безперспективним. Однак більш детальний аналіз норм ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України дозволяє зробити висновок, що позиція, згідно з якою законодавець допускає можливість існування договору найму (оренди) з непогодженими сторонами умовами щодо плати за користування річчю та строку дії договору, не цілком коректна.

Для підтвердження цієї тези проаналізуємо текст коментованих норм. Відповідно до ч. 1 ст. 762 ЦК України «За користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення» (курсив -виділено автором). Коментована норма є диспозитивною – сторони можуть визначити розмір плати за користування речі в договорі, а можуть погодитися на порядок визначення розміру плати за користування річчю і не зазначити конкретного розміру плати за користування річчю в тексті договору. В останньому випадку якщо у тексті договору немає умови про плату за користування річчю, це свідчить саме про вибір сторонами порядку визначення плати за користування річчю, передбаченому абз. 2 ч. 1 ст. 762 ЦК України. Цивільне законодавство передбачає можливість вираження своєї волі на вчинення правочину мовчанням сторін (ч. 3 ст. 205 ЦК України). Слід зазначити, що який би варіант сторони не обрали, питання плати за користування річчю буде однозначно врегульоване – або положеннями договору, або нормою закону. Така пильна увага законодавця до способів вираження умов оплати за користування річчю навпаки підтверджує правильність підходу, згідно з яким плата за користування річчю є істотною умовою договору найму (оренди). Ситуація, за якої сторони «забули» встановити плату за користування річчю на етапі укладення договору є абсурдною, оскільки основною метою наймодавця від укладення цього договору є саме отримання прибутку від передавання речі в користування наймачеві. Оплатність користування речі є умовою, яка відрізняє договір найму (оренди) від договору позички, який є безоплатним. Отже, підхід законодавця, виражений в ч. 1 ст. 762 ЦК України, спрямований на безумовну визначеність істотної умови договору найму (оренди) – плати за користування річчю.

Договір найму (оренди) завжди є строковим. Згідно з ч. 2 ст. 763 ЦК України, якщо строк найму не встановлений у договорі, то він вважається укладеним на невизначений строк. Водночас сторони мають право односторонньої відмови від договору у будь-який момент за умови письмового попередження контрагента про неї протягом визначеного законом або договором строку. У цьому випадку позицію законодавця можна пояснити проаналізованими вище мотивами стосовно конструкції ч. 1 ст. 762 ЦК України. Сторони договору найму не можуть під час укладення договору «упустити» строковість передавання речі в користування, тому що ця умова є кваліфікаційною для договорів цього виду і становить особливий інтерес як для наймача, так і для наймодавця. Отже, відсутність у тексті договору слід розцінювати як мовчазну згоду сторін на укладення договору найму на невизначений строк. Сторони можуть передбачити у тексті договору умову, згідно з якою договір укладений на невизначений строк. Конструкція ч. 2 ст. 763 ЦК України жодним чином не обмежує свободу сторін на укладення договору та не виключає строку його дії як необхідної для такого виду договорів умови з переліку істотних умов договору найму, а спрямована на захист його сторін зменшенням ймовірності визнання договору неукладеним та урегулювання істотної умови договору найму – строку найму за будь-яких умов.

Отже, істотними умовами договору найму (оренди) є умови про його предмет, строк дії та плату за користування речі. Ситуацію, за якої сторони не зазначили в тексті договору умови про строк найму та плату за користування речі, потрібно трактувати не як недосягнення сторонами згоди з істотних умов договору, а як згоду сторін на застосування до відносин найму правил визначення цих умов, встановлених у ч. 1 ст. 762 та ч. 2 ст. 763 ЦК України, виражену у мовчазній формі, що передбачено ч. 3 ст. 205 ЦК України.

Строк дії договору найму (оренди) не лише визначає часовий період користування майном, а й впливає на форму укладення договору. Так, відповідно до ст.ст. 793, 794 ЦК України договір найму будівлі строком на три або більше років підлягає нотаріальному посвідченню, а право користування, яке виникає на його підставі, – державній реєстрації. У цьому випадку можуть виникнути дискусії з приводу необхідності нотаріального посвідчення договору найму (оренди) укладеного на невизначений строк та державної реєстрації прав, що виникають на його підставі. Вважаємо доцільним, оскільки строк дії оренди за таким договором може становити три і більше років, то варто їх укладати відповідно до вимог ст. ст. 793, 794 ЦК України. Недотримання ж таких умов нівелює такий договір. Саме до такого висновку прийшов ВГС України у постанові від 14 травня 2012 року у справі № 48/234 [5].

Як вірно зазначає І. Р. Калаур, можливість укладання договору найму на невизначений строк зумовлено щонайменше двома факторами: по-перше, практика багатолітнього існування відносин найму довела, що не завжди виправданою є необхідність визначати строк найму майна в договорі, адже, укладаючи договір, кожна його сторона переслідує конкретну мету, яка інколи може залежати від суб'єктивних чи об'єктивних обставин, що унеможливує раціонально визначити строк найму; по-друге, строк договору найму зазвичай визначається вказівкою на період у часі або конкретну дату, проте на практиці інколи укладають договори найму, припинення яких залежне від дії або події, яка обов'язково буде вчинена або настане, але невідомо коли [6, с. 70].

Поняття договору, укладеного на невизначений строк, знайоме більшості правових систем світу. Така конструкція застосовується у випадках, коли сторони бажають продовжувати договірні стосунки доки це вигідно обом контрагентам або якщо точно неможливо передбачити необхідний час користування річчю.

Слід зазначити, що ч. 7 ст. 180 ГК України містить певні конструктивні недоліки, які ставлять під сумнів можливість укладення на невизначений строк господарських договорів. На таку ситуацію натрапляємо у постанові (далі – ВГС України) від 21.06.2012 у справі № 5009/110. Правова позиція суду звучить:

«Згідно з п. 1.1 договору, цілісний майновий комплекс передається в користування на визначений строк, а пунктом 7.1 договору передбачено, що даний договір укладається на невизначений строк. Відповідно до ч. 1 ст. 251 ЦК України, строком є певний період у часі, зі впливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення.

В силу положень ч. 7 ст. 180 ГК України, строком дії господарського договору є час, впродовж якого існують господарські зобов'язання сторін, що виникли на основі цього договору. Отже, при укладенні договору оренди цілісного майнового комплексу №PDS 000777 від 13.07.2011р. сторони в обов'язковому порядку повинні були досягнути згоди щодо певного періоду у часі (строку) впродовж якого вони перебуватимуть в орендних правовідносинах.

Між тим, сторонами не досягнуто згоди щодо істотної умови договору оренди – строку його дії. Згідно з ч. 8 ст. 181 ГК України, у разі якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, такий договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся).

З огляду на те, що суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про відсутність правових підстав для задоволення позову у зв'язку з неукладенням договору, ухвалені у справі рішення та постанови підлягають залишенню без змін» [7].

Таке правозастосування касаційною інстанцією норм матеріального права викликає певні зауваження. Безспірним є визнання договору неукладеним, якщо сторони не досягли згоди щодо істотних умов. Однак у цьому випадку важко сказати, що сторони не погодили строк договору найму. У розглянутій справі сторони зазначили у тексті договору, що він укладається на невизначений строк. Водночас словосполучення «невизначений строк» аж ніяк не означає, що узгодити строк договору сторонам не вдалося. Сам факт згадування у тексті договору строку його дії та порядку його визначення повинен бути доказом досягнення згоди з цієї умови. Законодавець передбачив можливість сторін укласти договір найму (оренди) на «невизначений строк» (саме це словосполучення використане у ч. 2 ст. 763 ЦК України) і спрогнозував правові особливості таких договорів – надання сторонам права односторонньої відмови від договору. Обмеження використання в діловому обігу договірної конструкції договору найму (оренди), укладеного на невизначений строк, суперечить ч. 2 ст. 763 ЦК України та одному з основних принципів цивільного законодавства – свободи договору (п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК України). Невизначеність строку договору оренди в цьому випадку не можна ототожнювати з його неузгодженістю між сторонами, що і є підставою для визнання договору неукладеним.

Автори одного із коментарів до ЦК України вважають, що словосполучення «невизначений строк» означає відсутність домовленості про встановлення строку договору; що сторони під час укладання договору визначають тільки момент, коли «починається» договір найму, проте без встановлення його кінцевого моменту [8, с. 368]. Однак думка згаданих авторів потребує уточнення. Якби між сторонами не існувало домовленості щодо встановлення строку договору, це було б наслідком або визнання договору неукладеним (у зв'язку з недосягненням згоди щодо істотних умов договору найму (оренди)), або визнання виняткового правового регулювання умов укладення договору найму (оренди), згідно з яким законодавець дозволив не узгоджувати сторонам деякі умови договору. Обидва правові наслідки не відповідають меті та конструкції ч. 2 ст. 763 ЦК України. У ЦК України у коментованій нормі вказує на один з імовірних моментів закінчення строку дії такого договору: місяць після попередження однієї із сторін про відмову від договору для рухомого місяця та три місяці для нерухомого. Договір або закон можуть встановлювати й інші строки. Проте скасувати можливість відмови від договору сторони не можуть. Таким чином, навіть якщо у договорі не деталізовано підстави його припинення, його укладення на невизначений строк не можна сприймати як таке, що укладене назавжди чи щодо якого сторони не досягли згоди про строк найму. Більш доречно вважати такі договори укладеними до того часу поки вони потрібні. Момент закінчення договору, укладеного на невизначений строк, можна передбачити завжди, проте не завжди у класичному часовому вимірі, що не може свідчити про відсутність домовленості сторін про узгодження такої істотної умови договору найму.

Діловий обіг зацікавлений у наявних договірних конструкціях, доки це вигідно їхнім контрагентам. У багатьох галузях економіки потреба використання речей, отриманих в найм (оренду), зумовлена певним циклом, тривалість якого важко, а іноді й неможливо завчасно визначити. Наприклад, через кліматичні зміни точний період жнив передбачити неможливо. Зважаючи на температуру чи інші чинники, не завжди можливо визначити строк найму. Проте якщо передбачити, що договір найму укладений на невизначений строк, а строк повідомлення про відмову становить 10 днів (такий строк лише виключно для прикладу і має бути узгоджено сторонами) (курсив – виділено автором), то на практиці виконання такого договору буде значно зручнішим, ніж класичне встановлення його календарної тривалості. У наведеному прикладі через кліматичні та інші особливості сторони змушені були б продовжити строк найму внесенням відповідних змін, що є менш зручним. Крім згаданого, є багато інших випадків, коли потреба найму зумовлена певними процесами, а не календарними днями, що спливають. Без сумніву, сторони розуміють можливу тривалість найму та можуть відмовитися від договору, якщо його подальше виконання стане неприйнятним. Вважаємо, що використання у тексті договору найму поняття «невизначений строк» аж ніяк не можна розцінювати як неузгодженість волі сторін стосовно строку найму, що має наслідком його неукладеність. Відповідні зміни потрібно внести і до ЦК України та ГК України, оскільки їх потребує практика ділового обігу.

Висновки. Якщо у договорі найму сторони не зазначають його фактичний строк, такий договір вважається укладеним на невизначений строк і відповідно є підставою виникнення правовідношення найму майна.

Потребують узгодження положення ЦК України та ГК України стосовно можливості укладання договору на невизначений строк.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : наук.-практ. комент. (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 7 : Загальні положення про зобов'язання та договір / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Х. : ФО-П Лисяк Л. С., 2012. – 736 с. – Серія «Коментарі та аналітика».
2. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений : автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03 / Луиза Темболатовна Кокоева – Саратов, 2004. – 43 с.
3. Цивільне право України : підруч. : у 2. т. // В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, В. І. Жилінкова та ін. ; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 2. – 552 с.
4. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України № 12 від 29.05.2013 р. [Електронний ресурс] // Вісник Верховного суду України, 2013. – № 4. – С. 37. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>.
5. Постанова Вищого господарського суду України від 14.05.2012 р. у справі № 48/234 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24053946>.
6. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики : моногр. / І. Р. Калаур. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2014. – 480 с.
7. Постанова Вищого господарського суду України від 21.06.2012 р. у справі №5009/110/12 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24907816>.

References

1. Spasybo-Fatyeyevoyi, I. V. (Ed.). (2012). *Tsyvilnyy kodeks Ukrayiny: Naukovo-praktychnyy komentar (poyasnennya, tлумachennya, rekomendatsiyi z vykorystannnyam pozytsiy vyshchyykh sudovykh instantsiy, Ministerstva yustyttsiyi, naukovtsiv, fakhivtsiv)* [Civil Code of Ukraine: Scientific and practical commentary (explanation, interpretation, recommendations using the positions of higher courts, the Ministry of Justice, scientists, specialists)]. *Zahalni polozhennya pro zobovyazannya ta dohovir - General provisions of the obligation and the contract. Series «Comments and analytics».* (Vol. 7). Kharkiv: FO-P Lisyak L. S. [in Ukrainian].
2. Kokoeva, L. T. (2004). *Osnovnyye problemy grazhdansko-pravovogo regulirovaniya arendnykh otnosheniy* [The main problems of civil law regulation of rental relations]. Doctor's thesis. Saratov. [in Russian].
3. Borysova, V. I., Baranova, L. M., Zhylinkova, V. I. (2004). *Tsyvilne pravo Ukrayiny* [Civil law of Ukraine]. Borysovoyi, V. I., Spasybo-Fatyeyevoyi, I. V., Yarotskoho, V. L. (Eds.). (Vols. 2). Kyiv : Yurinkom Inter. [in Ukrainian].
4. *Postanova Plenumu Vyshchoho hospodars'koho sudu Ukrayiny «Pro deyaki pytannya praktyky zastosuvannya zakonodavstva pro orendu (naym) mayna» vid 29 travnia 2013 № 12* [Resolution of the Plenum of the Supreme Economic Court of Ukraine «On some issues of the practice of applying legislation on leasing (hiring) property» from May 29, 2013, №4]. *Visnyk Verkhovnoho sudu Ukrayiny - Bulletin of the Supreme Court of Ukraine.* <http://zakon1.rada.gov.ua>. Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13> [in Ukrainian].
5. Kalaur, I. R. (2014). *Dohovirni zobovyazannya z peredannya mayna v korystuvannya: problemy teorii ta praktyky* [Contractual obligations for the transfer of property for use: problems of theory and practice]. Ternopil. [in Ukrainian].
6. *Postanova Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrayiny vid 21.06.2012 r. u spravi №5009/110/12* [Resolution of the Supreme Economic Court of Ukraine from 21.06.2012 in case number 5009/110/12]. *Yedyny derzhavnyy reyestr sudovykh rishen – Unified State Register of Court Decisions.* <http://www.reyestr.court.gov.ua>. Retrieved from <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24907816> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 25.09.2018.