



—  
Верховний  
Суд

# Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду

у справах, що виникають із договорів найму  
(оренди) житлових та нежитлових приміщень

## Зміст

Правові висновки Великої Палати Верховного Суду, які застосовано у практиці Касаційного цивільного суду у справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень	6
Підтверджений правовий висновок Верховного Суду України, який застосовано у практиці Касаційного цивільного суду у справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень	6
<b>1. Форма договору найму (оренди) житла</b>	7
1.1. Сам по собі факт реєстрації особи у квартирі за згодою її власника, укладення цією особою договорів на оплату житлово-комунальних послуг, оплата нею цих послуг, без укладення відповідного письмового договору найму (оренди), не є безумовною підставою вважати, що вона набула статусу наймача	7
1.2. Договір найму (оренди) житла, що не підписаний особою наймача, не є укладеним, а тому грошові кошти, сплачені на його виконання, мають бути повернуті як безпідставно набуті відповідно до положень статті 1212 ЦК України	8
1.3. Правила статті 793 ЦК України щодо нотаріального посвідчення договору стосуються договору найму (оренди) будівлі або капітальної споруди, а не квартири, що передана у найм	9
<b>2. Переважні права наймача за договором найму (оренди)</b>	11
2.1. Чинне законодавство не визначає механізму реалізації наймачем свого переважного права на придбання житла, що є предметом договору найму (оренди), у разі його продажу, тому до таких правовідносин слід застосовувати положення статті 362 ЦК України в порядку аналогії закону. Належним способом захисту переважного права наймача на придбання житла, що є предметом договору найму (оренди), є переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу	11
2.2. Необхідною умовою для виникнення у наймача переважного права на придбання житла, переданого в найм, за умови його продажу, є належне виконання ним обов'язків за договором найму (оренди) щодо внесення орендної плати. Часткова оплата наймачем вартості комунальних послуг не є доказом належного виконання цього обов'язку наймача	12
2.3. Чинне законодавство не передбачає обов'язку власника житлового приміщення отримувати згоду наймача (орендаря) на продаж цього житлового приміщення	14

<b>3. Розірвання договору найму (оренди) житла</b>	15
3.1. Договір найму (оренди) житла підлягає розірванню, якщо житло необхідне наймодавцю для особистого проживання та він дотримав усі необхідні передумови для його розірвання, передбачені статтею 168 ЖК УРСР	15
3.2. Сплата наймачем боргу за найм (оренду) житла за попередній період не позбавляє наймодавця права вимоги щодо розірвання укладеного договору найму	17
<b>4. Особливості найму (оренди) нежитлових приміщень</b>	18
4.1. Право на передання майна у найм (оренду) має його власник або ж особа, якій належать майнові права. У разі передачі майна у найм (оренду) не його власником судовому захисту підлягатимуть порушені таким чином права власника майна	18
4.2. Фактом початку та відповідно припинення правовідносин з найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є підписання акта приймання-передачі нерухомого майна від наймодавця до наймача. Сторони можуть установити й інший момент відліку початку та припинення строку дії договору найму (оренди) у самому договорі	19
4.3. Власник нежитлового приміщення, який не забезпечив пожежної безпеки належного йому приміщення, у випадку передачі його в найм (оренду) не звільнятиметься від відповідальності за шкоду, завдану пожежею третім особам	21
4.4. Якщо договором найму (оренди) покладено на наймача обов'язок укладання договору страхування орендованого приміщення, але не передбачено жодних правових наслідків невиконання цього обов'язку, ризик випадкового знищення або пошкодження предмету найму третіми особами несе наймодавець (власник майна)	22
4.5. Допоміжні нежитлові приміщення є місцями загального користування, складовою частиною житлового будинку та не можуть бути передані у найм (оренду) без згоди всіх співвласників цього будинку	24
4.6. Право орендодавця на відмову від договору найму (оренди) нежитлового приміщення, передбачене частиною першою статті 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення його до суду з вимогою про розірвання договору оренди у разі несплати орендарем платежів, передбачених договором	25
4.7. Невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором найму (оренди) нежитлового приміщення не є підставою для визнання його недійсним. Недійсність договору найму (оренди) має існувати в момент його укладення	27
4.8. Положення частини третьої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та частини першої статті 777 ЦК України передбачають можливість для добросовісного орендаря реалізації переважного права на укладення договору найму (оренди) нежитлового приміщення на новий строк перед іншими претендентами на оренду цього ж майна і за інших рівних з ними умов, а не автоматичного продовження договору найму (оренди)	28

4.9. Наявність невиконаного судового рішення про стягнення суми боргу за несплату орендної плати за договором найму (оренди) нежитлового приміщення не припиняє дію цього договору та не позбавляє наймодавця права на стягнення з наймача інфляційних втрат за користування грошовими коштами на підставі частини другої статті 625 ЦК України	30
4.10. У разі дострокового припинення договору найму (оренди) договір піднайму (суборенди) автоматично припиняється, оскільки договір піднайму (суборенди) є похідним від договору найму (оренди) і його строк не може перевищувати строку договору найму (оренди)	31
<b>5. Докази та дозування у справах цієї категорії</b>	33
5.1. Факт проживання у квартирі осіб, які не є її власниками, ще не є належним доказом її здачі в найм (оренду)	33
5.2. Не може доводитись свідченням свідків факт укладення договору найму (оренди) житла	34
5.3. У справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування житлом, необхідно з'ясувати причини відсутності особи у жиллому приміщенні понад встановлені статтею 71 ЖК УРСР строки, у разі їх поважності цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавцем, а в разі спору – судом. Саме на наймодавця процесуальний закон покладає обов'язок доведення факту відсутності наймача або члена його сім'ї у жиллому приміщенні понад встановлені строки без поважних причин	35
5.4. Особи, які не були вказані у договорі найму (оренди) житла як особи, які проживатимуть разом із наймачем, мають право вселитися в орендоване приміщення за згодою наймодавця. Доведення факту наявності згоди власника будинку на вселення цих осіб покладається саме на наймача та не може покладатися на наймодавця	37
5.5. Під час вирішення спору про право користування жилим приміщенням осіб, які вселилися до наймача, суд має з'ясувати, крім обставин щодо реєстрації цих осіб у спірному приміщенні, дотримання встановленого порядку при їх вселенні та наявності згоди на це всіх членів сім'ї наймача, порядок користування жилим приміщенням та інші обставини, зокрема щодо того: чи було це приміщення постійним місцем проживання цих осіб, чи вели вони з наймачем спільне господарство, тривалість часу їх проживання	38
5.6. Факт підписання договору найму (оренди) житла може бути спростовано не шляхом подання зустрічного чи окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору, пов'язаного з виконанням умов договору найму. Належним доказом на підтвердження чи спростування цього факту є висновок почеркознавчої експертизи	39

<b>6. Інше</b>	41
6.1. Тривалий час проживання особи у будинку, навіть без укладення письмового договору найму (оренди), є достатньою підставою для того, щоб вважати відповідний будинок житлом цієї особи в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а її виселення в позасудовому порядку буде вважатися порушенням прав на повагу до житла	41
6.2. Сторони договору найму (оренди) можуть визначити еквівалент грошового зобов'язання з оплати за користування орендованим майном в іноземній валюті, така умова договору не суперечить статті 533 ЦК України	42
6.3. Початок перебігу позовної давності за вимогою наймодавця про сплату неустойки за час прострочення виконання наймачем зобов'язання щодо повернення об'єкта оренди визначається за загальним правилом частини першої статті 261 ЦК України (з дня, наступного за тим днем, коли мало бути виконано зобов'язання щодо повернення об'єкта оренди)	44

Правові висновки Великої Палати Верховного Суду, які застосовано у практиці Касаційного цивільного суду у справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень:

постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року у справі № 909/337/19 (провадження № 12-35гс20) – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90359317>;

постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справі № 127/14633/16-ц (провадження № 14-93цс18) – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74475993>.

Підтверджений правовий висновок Верховного Суду України, який застосовано у практиці Касаційного цивільного суду у справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень:

постанова Верховного Суду України від 11 липня 2012 року у справі № 6-60цс12 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/25300190>.

## 1. Форма договору найму (оренди) житла

1.1. Сам по собі факт реєстрації особи у квартирі за згодою її власника, укладення цією особою договорів на оплату житлово-комунальних послуг, оплата нею цих послуг, без укладення відповідного письмового договору найму (оренди), не є безумовною підставою вважати, що вона набула статусу наймача

27 січня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням.

Суд встановив, що відповідач разом зі своїм чоловіком ОСОБА\_3 вселилися до спірної квартири як наймачі та домовилися з її власником ОСОБА\_4 про викуп квартири. У 2011 році відповідач зареєструвалася в квартирі за згодою її власника. У 2018 році шлюб відповідача з ОСОБА\_3 було розірвано. У 2019 році був укладений договір купівлі-продажу спірної квартири між ОСОБА\_4 та позивачем у справі, колишнім свекром відповідача. Проте позивач, який є новим власником квартири, не бажає, щоб відповідач, яка вже не є членом його сім'ї, була у ній зареєстрована.

Відмоляючи в задоволенні позову, суд першої інстанції виходив із того, що відповідач була зареєстрована у спірній квартирі за згодою колишнього її власника, а позивач, укладаючи договір купівлі-продажу квартири, погодився на те, що відповідач залишається в ній зареєстрованою, тобто визнав право відповідача, надане попереднім власником квартири, на користування нею.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову в задоволенні позову з інших правових підстав, суд апеляційної інстанції виходив з того, що відповідач вселилась у спірну квартиру і була там зареєстрована на законних підставах та набула прав і обов'язків наймача.

Верховний Суд скасував постанову апеляційного суду та залишив у силі рішення суду першої інстанції з огляду на таке.

У пункті 4.8 договору купівлі-продажу квартири сторони домовилися, що у квартирі залишається зареєстрованою ОСОБА\_2.

Оскільки, укладаючи договір купівлі-продажу квартири, продавець і покупець зберегли право відповідача на проживання у ній, ці умови договору згідно зі статтями 526, 629 ЦК України є обов'язковими до виконання.

Враховуючи те, що ОСОБА\_2 не втратила право проживання у придбаній позивачем квартирі, а сам по собі факт набуття права власності не може бути підставою для позбавлення права на житло, передбачене статтею 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, суд першої інстанції дійшов правильного висновку про те, що відповідач не може бути визнана такою, що втратила право користування спірною квартирою з підстав, зазначених у позові.

Разом із цим Верховний Суд вважає, що суд апеляційної інстанції помилково застосував до спірних правовідносин норми права щодо правового режиму найму



майна, оскільки належних та допустимих доказів на підтвердження укладення договору найму встановленої форми між ОСОБА\_4 та ОСОБА\_2 матеріали справи не містять.

Верховний Суд зазначив, що сам по собі факт реєстрації ОСОБА\_2 у спірній квартирі за згодою її власника, укладення договорів на житлово-комунальні послуги та оплата цих послуг не є безумовною підставою вважати (без укладення відповідного письмового договору найму), що ОСОБА\_2 набула статусу наймача житлового приміщення.

Враховуючи викладене, висновок суду апеляційної інстанції про те, що між попереднім власником спірної квартири ОСОБА\_4 та ОСОБА\_2 фактично був укладений договір найму на невизначний строк, є безпідставним та не ґрунтується на наявних у матеріалах справи доказах.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 27 січня 2021 року в справі № 564/1009/19 (провадження № 61-8412св20) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94623409>

**1.2. Договір найму (оренди) житла, що не підписаний особою наймача, не є укладеним, а тому грошові кошти, сплачені найого виконання, мають бути повернуті як безпідставно набуті відповідно до положень статті 1212 ЦК України**

02 листопада 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, третя особа – ОСОБА\_3, про стягнення безпідставно набутих коштів.

Позивач зазначив, що він домовився з відповідачем, як власником квартири, про укладення останнім з його дочкою, ОСОБА\_3, договору оренди квартири. На підтвердження цієї домовленості він передав відповідачу 18 000 грн. Оглядаючи квартиру, його дочка виявила певні недоліки, що суперечили їх домовленостям. За наведених обставин дочка акт приймання-передачі не підписувала, у квартирі не жила, тому позивач вважає, що договір оренди не був укладеним. Проте відповідач не повернув грошей, переданих на виконання цього договору.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції виходив із того, що позовні вимоги ОСОБА\_1 є недоведеними та необґрунтованими.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та задовольняючи позов, суд апеляційної інстанції зробив висновок, що договір житлового приміщення не підписаний стороною орендаря не можна вважати укладеним.

Верховний Суд залишив без змін постанову суду апеляційної інстанції з огляду на таке.

Згідно із частиною першою статті 811 ЦК України договір найму житла укладається у письмовій формі.

Відповідно до частини другої статті 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).



Умови договору оренди житлового приміщення передбачають, що цей договір укладено між ОСОБА\_2 (далі – орендодавець), з однієї сторони, та ОСОБА\_3 (далі – орендар), з іншої сторони.

Пункт 2.1 цього договору передбачає, що передача орендарю приміщення разом із майном у користування здійснюється орендодавцем після підписання сторонами цього договору і оформлення шляхом підписання сторонами акта приймання-передачі приміщення та майна.

Разом із тим з договору оренди житлового приміщення та акта приймання-передачі приміщення та майна вбачається, що ОСОБА\_3 їх не підписувала.

Цей договір було підписано позивачем, при цьому матеріали справи не містять даних, підтверджуючих наявність в останнього повноважень на підписання цього договору від імені ОСОБА\_3.

Предметом регулювання глави 83 ЦК України є відносини, що виникають у зв'язку з безпідставним отриманням чи збереженням майна і не врегульовані спеціальними інститутами цивільного права.

Відповідно до частин першої та другої статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуто майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуто, згодом відпала.

Положення глави 83 ЦК України застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Кондикційні зобов'язання виникають за наявності одночасно таких умов: набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); набуття чи збереження майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала.

Ураховуючи викладене, Верховний Суд погоджується із висновком суду апеляційної інстанції про те, що договір оренди житлового приміщення не можна вважати укладеним, оскільки його не було підписано особою, вказаною як орендар, а тому грошові кошти, сплачені позивачем на виконання цього договору, мають бути йому повернуті як безпідставно набуті відповідно до положень статті 1212 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 02 листопада 2020 року в справі № 752/26329/18 (провадження № 61-7359св20) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92934673>

### 1.3. Правила статті 793 ЦК України щодо нотаріального посвідчення договору стосуються договору найму (оренди) будівлі або капітальної споруди, а не квартири, що передана у найм

25 вересня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного

провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, його малолітнього сина, Галицької районної адміністрації Львівської міської ради про усунення перешкод у користуванні майном, виселення, позбавлення права користуватися житловим приміщенням та зняття з реєстрації.

Суд встановив, що між ОСОБА\_3 та відповідачем було укладено договір найму квартири на невизначений строк. Відповідач та його малолітній син зареєструвалися у квартирі на підставі заяви її власника ОСОБА\_3. ОСОБА\_3 померла. ОСОБА\_1 є новим власником квартири, квартиру успадкував після смерті ОСОБА\_3, котра була його дружиною.

ОСОБА\_1 просив суд зобов'язати відповідача та його малолітнього сина усунути перешкоди в користуванні квартирою, виселити їх, позбавити права користування та зняти їх з реєстрації, оскільки добровільно вони цього робити не бажають.

Рішення суду першої інстанції про відмову в задоволенні позову, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, мотивовано тим, що відповідачі проживають у спірній квартирі на підставі договору найму, що не було розірвано у встановленому законом порядку, а тому відсутні правові підстави для їх виселення.

Верховний Суд погодився з таким висновком судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

ОСОБА\_2 зареєстрований та проживає у квартирі заявника на підставі договору найму, укладеного з попереднім власником квартири. Відповідно до умов цього договору він є безстроковим.

Відповідно до частини першої статті 821 ЦК України договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

За правилами пункту 3 частини першої статті 3, частини третьої статті 6 ЦК України загальними засадами цивільного законодавства є свобода договору. Сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд.

Укладаючи договір найму, сторони погодили, що строк найму житла є постійним, а у випадку необхідності наймач зобов'язується звільнити передане йому в найм житло за умови його повідомлення про це за два місяці.

Ураховуючи викладене, Верховний Суд відхиляє доводи заявника про те, що договір найму укладений на п'ять років та підлягав подальшому переукладенню, оскільки сторони договору найму погодили його строки та умови звільнення приміщення наймачем.

Окрім того, Верховний Суд звернув увагу на те, що необґрунтованим є застосування до спірних правовідносин правил статті 793 ЦК України щодо нотаріального посвідчення договору, оскільки правила наведеної статті стосуються договору найму будівлі або капітальної споруди, якою не є квартира, передана у найм.

Постановою Верховного Суду від 25 вересня 2019 року рішення Галицького районного суду м. Львова від 09 грудня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Львівської області від 02 лютого 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 25 вересня 2019 року в справі № 461/6163/16-ц (провадження № 61-12927св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84571366>

## 2. Переважні права наймача за договором найму (оренди)

2.1. Чинне законодавство не визначає механізму реалізації наймачем свого переважного права на придбання житла, що є предметом договору найму (оренди), у разі його продажу, тому до таких правовідносин слід застосовувати положення статті 362 ЦК України в порядку аналогії закону.

Належним способом захисту переважного права наймача на придбання житла, що є предметом договору найму (оренди), є переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу

24 липня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 до ТОВ «Чернівцірембуд», ОСОБА\_3 про переведення прав покупця.

Позивачі зазначали, що в 2005 році вони з ТОВ «Чернівцірембуд» уклали строковий платний договір найму кімнати у будинку відомчого житлового фонду. В 2011 році ОСОБА\_3 набула право власності за договором купівлі-продажу на 42/100 частки їх будинку, в які також входила орендована ними кімната. У 2016 році вони отримали вимогу від ОСОБА\_3 про усунення перешкод у користуванні житлом та виселення.

Позивачі вважають, що мають переважне право на придбання орендованої ними кімнати, а тому просили суд перевести на них права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу.

Рішенням районного суду відмовлено у задоволенні позову.

Рішення районного суду мотивовано тим, що при укладенні договору купівлі-продажу позивачам було запропоновано право на придбання квартири, але вони ним не скористались.

Рішенням апеляційного суду рішення районного суду в частині відмови у задоволенні позову про переведення прав покупця скасовано та ухвалено нове рішення, яким позов ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 задоволено.

Рішення апеляційного суду мотивовано тим, що ТОВ «Чернівцірембуд» було зобов'язано повідомити позивачів письмово з дотриманням місячного строку про намір продати орендоване ними житло, вказавши при цьому ціну та інші умови його продажу. Позивачі, як наймачі спірного житла, мають переважне право на його придбання.

Верховний Суд погодився з висновком апеляційного суду з огляду на таке.

Відповідно до частини першої статті 8 ЦК України, якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону).

Згідно з частиною другою статті 822 ЦК України у разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання.

Відповідно до частини другої статті 362 ЦК України продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає. Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснюють цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі.

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця (частина четверта статті 362 ЦК України).

Задовольняючи позов ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 про переведення прав покупця, апеляційний суд на підставі належним чином оцінених доказів у справі дійшов обґрунтованого висновку про те, що до спірних правовідносин слід застосовувати положення статті 362 ЦК України в порядку аналогії закону щодо порядку повідомлення продавцем наймача, який має переважне право на придбання орендованого житла, про намір його продажу.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 24 липня 2019 року в справі № 727/6043/16-ц (провадження № 61-25714св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83413451>  
Аналогічний правовий висновок викладено в постановах Верховного Суду:

1) від 22 травня 2019 року в справі № 201/10030/17 (провадження № 61-39220св18)

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/82599760>;

2) від 28 жовтня 2020 року в справі № 428/7601/14-ц (провадження № 61-497св19)

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92747224>;

3) від 27 листопада 2019 року в справі № 757/4324/16-ц (провадження № 61-38146св18)

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/86364853>

2.2. Необхідною умовою для виникнення у наймача переважного права на придбання житла, переданого в найм, за умови його продажу, є належне виконання ним обов'язків за договором найму (оренди) щодо внесення орендної плати. Часткова оплата наймачем вартості комунальних послуг не є доказом належного виконання цього обов'язку наймача

18 травня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного

провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, треті особи: ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, про переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу.

Позивач зазначив, що в 2015 році він з ОСОБА\_3, який діяв від імені та в інтересах ОСОБА\_4, уклав договір оренди квартири строком на 35 місяців. Проте в 2016 році ОСОБА\_3 квартиру продав відповідачу, ОСОБА\_2, чим порушив його переважне право, як орендаря, на придбання орендованої квартири. Тому позивач просив суд перевести на нього права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу, що був укладений між ОСОБА\_3 та ОСОБА\_2.

Суд першої інстанції, з рішенням якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову ОСОБА\_1 у зв'язку з тим, що необхідною умовою для виникнення права на переважне придбання квартири є належне виконання наймачем обов'язків за договором найму. На підтвердження доводів про належне виконання обов'язків орендаря позивач не надав жодних доказів оплати у встановлені строки орендної плати. Докази про часткову оплату позивачем вартості комунальних послуг не свідчать про належне виконання наймачем своїх обов'язків за договором найму щодо орендної плати.

Верховний Суд погодився з таким висновком судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до частини другої статті 777 ЦК України наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

Частина друга статті 822 ЦК України передбачає, що у разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання.

Оскільки законодавство не визначає механізм реалізації наймачем свого переважного права, передбаченого частиною другою статті 822 ЦК України, то до правовідносин між сторонами за аналогією необхідно застосувати правила статті 362 ЦК України.

У частині п'ятій статті 362 ЦК України передбачено, що у разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець.

Вирішуючи спір, суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, повно та всебічно дослідивши наявні у справі докази і надавши їм належну оцінку, встановивши, що при укладенні договору купівлі-продажу спірної квартири ОСОБА\_4 особисто заперечував існування діючої оренди чи найму спірної квартири, та враховуючи відсутність належних і допустимих доказів належного виконання позивачем своїх обов'язків за договором оренди щодо внесення орендної плати та її отримання орендодавцем та повної оплати комунальних платежів, що було передбачено умовами договору оренди, дійшов правильного висновку про те, що відсутні правові підстави для задоволення



позовних вимог про переведення прав та обов'язків покупця за указаним договором купівлі-продажу.

Постановою Верховного Суду від 18 травня 2020 року рішення Приморського районного суду м. Одеси від 28 березня 2017 року та постанову Апеляційного суду Одеської області від 06 березня 2018 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 18 травня 2020 року в справі № 522/7131/16-ц (провадження № 61-21421св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89396621>

### 2.3. Чинне законодавство не передбачає обов'язку власника житлового приміщення отримувати згоду наймача (орендаря) на продаж цього житлового приміщення

09 жовтня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, третя особа – ОСОБА\_3, про розірвання договору найму та визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, та за зустрічним позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_1, ОСОБА\_3, третя особа – державний нотаріус Шосткинської міської державної нотаріальної контори, про визнання недійсними договорів дарування та купівлі-продажу.

Свої вимоги позивач за первісним позовом мотивував тим, що в 2015 році вона на підставі договору купівлі-продажу придбала в ОСОБА\_3 квартиру. Однак згодом з'ясувалося, що знята в січні 2015 року з реєстрації місця проживання у цій квартирі ОСОБА\_2 рішенням суду була поновлена у своїх правах на користування квартирою.

ОСОБА\_1 вказала, що придбала квартиру виключно для свого проживання та для проживання членів своєї сім'ї та не бажає існування договірних відносин щодо найму квартири з ОСОБА\_2.

Свої вимоги позивач за зустрічним позовом мотивувала тим, що в 2008 році між нею та ОСОБА\_8 (власницею квартири на час укладення договору) було укладено договір найму спірної квартири. ОСОБА\_8 померла. Квартирою незаконно заволодів ОСОБА\_3, який виселив її з квартири, а потім продав квартиру ОСОБА\_1, без її на це згоди.

Суд першої інстанції, з висновком якого погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов висновку щодо наявності підстав для задоволення первісних позовних вимог, оскільки до ОСОБА\_1 як до нового власника квартири перейшли права та обов'язки наймодавця згідно з укладеним у 2008 році договором найму спірної квартири, вона виявила намір проживати у належній їй на праві власності квартирі, про що було завчасно попереджено наймача. Отримавши повідомлення наймодавця про намір власника розірвати укладений договір найму квартири, ОСОБА\_2 відмовилась знятися із реєстраційного обліку у спірній квартирі.

Верховний Суд погодився з такими висновками судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Суд встановив, що спірна квартира не є єдиним житлом ОСОБА\_2, а її доводи про те, що вона має намір у майбутньому повернутися до місця реєстрації, не позбавляють її права на укладення договору найму іншого помешкання.

Враховуючи право позивача за первісним позовом володіти, користуватися та розпоряджатися належною їй квартирою на власний розсуд, зокрема бажання проживати у спірній квартирі, та відсутність наміру на продовження договору найму, а також тривале фактичне проживання ОСОБА\_2 в іншому місті, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованих висновків про задоволення первісних позовних вимог.

Ухвалюючи рішення про відмову у задоволенні зустрічних позовних вимог, суди правильно виходили із того, що чинне законодавство України не передбачає обов'язку щодо отримання власником квартири згоди наймача на її відчуження.

Суд встановив, ОСОБА\_2 не є стороною оспорюваних нею правочинів щодо відчуження спірної квартири: договору дарування та договору купівлі-продажу, а внаслідок вчинення цих правочинів не порушуються її права та законні інтереси.

ОСОБА\_2 не довела обставин незаконності успадкування спірної квартири та незаконності подальшого її відчуження на підставі оспорених правочинів.

Постановою Верховного Суду від 09 жовтня 2019 року рішення Шоткинського міськрайонного суду Сумської області від 10 квітня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Сумської області від 19 липня 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 09 жовтня 2019 року в справі № 589/1516/16-ц (провадження № 61-29232св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84941443>

### 3. Розірвання договору найму (оренди) житла

3.1. Договір найму (оренди) житла підлягає розірванню, якщо житло необхідне наймодавцю для особистого проживання та він дотримав усі необхідні передумови для його розірвання, передбачені статтею 168 ЖК УРСР

05 березня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про розірвання договору найму житла та виселення.

Звертаючись до суду з цим позовом, ОСОБА\_1 зазначав, що його дружина ОСОБА\_3, будучи власником квартири, передала на невизначений строк у найм квартиру для проживання відповідачу. ОСОБА\_3 померла, а власником вказаної квартири став він на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом. У зв'язку з необхідністю використання житла для власного проживання він неодноразово направляв відповідачу попередження про розірвання договору найму житла. Однак відповідач квартиру не звільнив.

Ухвалюючи рішення про задоволення позовних вимог, суд першої інстанції, з рішенням якого погодився й суд апеляційної інстанції, виходив із того, що договір найму житла підлягає розірванню, оскільки спірне житло необхідне позивачу для



особистого проживання, при цьому позивачем дотримано всіх необхідних передумов для його розірвання.

Верховний Суд залишив без змін рішення судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до положень статті 168 ЖК УРСР договір найму жилого приміщення, укладений на невизначений строк, може бути розірвано за вимогою наймодавця, якщо жилає приміщення, займане наймачем, необхідне для проживання йому та членам його сім'ї. У цьому випадку власник будинку (квартири) повинен попередити наймача про наступне розірвання договору за три місяці.

У частині першій статті 814 ЦК України передбачено, що у разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

Враховуючи наведене, до позивача як спадкоємця ОСОБА\_3 перейшли всі права та обов'язки наймодавця за договором найму.

У статті 391 ЦК України передбачено, що власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

Звертаючись до суду, позивач зазначав, що він є інвалідом 2 групи, спірна квартира знаходиться на першому поверсі будинку та необхідна йому для особистого проживання за станом здоров'я.

Тому суди дійшли правильних висновків про те, що той факт, що позивач є одним із п'яти співвласників іншої квартири житловою площею 39,5 кв.м, не спростовує доводів про необхідність йому квартири для власного проживання.

Встановивши, що позивач довів, що спірна квартира необхідна йому для власного проживання та він заздалегідь попередив відповідача про розірвання договору найму, суд першої інстанції, з висновком якого погодився суд апеляційної інстанції, дійшов обґрунтованого висновку щодо задоволення позовних вимог про розірвання договору найму спірної квартири та виселення відповідача разом із його малолітнім сином.

Позивач у порядку, передбаченому статтею 168 ЖК УРСР, як власник спірної квартири, скористався своїм правом на припинення договірних відносин найму спірної квартири із відповідачем, а тому проживання відповідача в цій квартирі є порушенням права позивача на користування та розпорядження своїм майном.

Ця справа перебувала на розгляді в судах з 2016 року, а отже, відповідачу було достовірно відомо про те, що позивач бажає розірвати договір найму спірної квартири та проживати у власному житлі, однак відповідач за понад три роки від моменту вимоги власника в добровільному порядку займане житло не звільнив, хоча цього часу було достатньо для пошуку нового житла для себе та своєї дитини.

Ураховуючи викладене, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованих висновків щодо задоволення позовних вимог про виселення відповідача разом із сином без надання іншого житла.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 05 березня 2020 року в справі № 461/970/18 (провадження № 61-22199св19) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88062299>. Аналогічний правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду від 03 жовтня 2018 року в справі № 682/139/17-ц (провадження № 61-29336св18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76945171>

### 3.2. Сплата наймачем боргу за найм (оренду) житла за попередній період не позбавляє наймодавця права вимоги щодо розірвання укладеного договору найму

16 січня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_3 до ОСОБА\_4 про розірвання договору найму житла та виселення.

Позивач зазначила, що у вересні 2013 році вона уклала з відповідачем договір найму квартири. З вересня 2013 року і до часу звернення її з цим позовом до суду відповідач не сплачував орендну плату за користування квартирою, чим істотно порушив умови укладеного договору найму.

Рішенням районного суду, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду, в задоволенні позову відмовлено, оскільки в листопаді 2015 року відповідач повністю погасив заборгованість із договору найму житла та починаючи з грудня 2015 року відповідач належним чином виконує всі договірні зобов'язання.

Верховний Суд не погодився з такими висновками судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Згідно із частиною третьою статті 815 ЦК України наймач зобов'язаний своєчасно вносити плату за житло.

У статті 825 ЦК України встановлено спеціальне правило щодо підстав розірвання договору найму житла, зокрема визначено вичерпний перелік підстав, за умови настання яких договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця, зокрема у разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк.

Суди надали неправильну правову оцінку наведеним обставинам справи, оскільки предметом спору є не розмір заборгованості щодо плати за найм житла, її наявність чи відсутність на момент вирішення спору судом, а наявність або відсутність підстав для розірвання договору найму житла, що у досліджуваних правовідносинах пов'язано з фактом невнесення наймачем плати за житло за шість місяців або за більш тривалий період.

Встановлення факту тривалого невнесення наймачем плати за користування житлом безперервно протягом строку в шість або більше місяців надало позивачу право вимагати від суду розірвання укладеного договору в односторонньому порядку.

Сплата орендної плати, сам факт перерахування коштів на банківський картковий рахунок ОСОБА\_3, не є підставою для відмови у задоволенні позову, а свідчить виключно про визнання відповідачем боргу та про несвоечасне внесення ним орендної плати за житло.

Верховний Суд зазначив, що аналіз наведених правових норм дає підстави для висновку, що сплата заборгованості щодо плати за найм житла за попередній

період не може мати своїм наслідком припинення права вимоги у позивача. Право позивача як власника житлового приміщення є непорушним, він має право вимагати достроково розірвати договір найму житла у разі його порушення.

Таким чином, під час вирішення спору суди допустили неправильне тлумачення норм матеріального права, в результаті чого дійшли неправильних висновків про належне виконання наймачем умов договору найму житла, оскільки починаючи з вересня 2013 року відповідач не вносив плати за житло за шість місяців, що є безумовною підставою для розірвання договору найму.

Постановою Верховного Суду від 16 січня 2018 року рішення Приморського районного суду м. Одеси від 19 квітня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Одеської області від 18 серпня 2016 року скасовано та ухвалено нове рішення про задоволення позову.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 16 січня 2018 року в справі № 522/19357/15-ц (провадження № 61-166св17) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/71693612>

### 4. Особливості найму (оренди) нежитлових приміщень

4.1. Право на передання майна у найм (оренду) має його власник або ж особа, якій належать майнові права. У разі передачі майна у найм (оренду) не його власником судовому захисту підлягатимуть порушені таким чином права власника майна

09 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ФОП ОСОБА\_4 та ФОП ОСОБА\_5 до ОСОБА\_6 про визнання недійсним договору оренди нежитлового приміщення комерційного призначення (павільйону).

Звертаючись з цим позовом до суду, позивачі зазначили, що в червні 2015 року відповідач уклала договір оренди павільйону з ФОП ОСОБА\_4, а в липні 2015 року вона уклала ще один договір оренди цього ж приміщення вже з ФОП ОСОБА\_5, передавши спочатку одному орендарю цей павільйон для здійснення діяльності у сфері громадського харчування – розміщення кафе без права передачі його в суборенду строком на 2 роки 11 місяців із щомісячною орендною платою в розмірі 1 165 грн, а через місяць – іншому орендарю на той же строк, але із щомісячною орендною платою в розмірі 3 495 грн.

Позивачі вважають, що спірні договори оренди мають бути визнані судом недійсними відповідно до статті 203, частини третьої статті 215 ЦК України.

Задовольняючи позовні вимоги, районний суд, з рішенням якого погодився й апеляційний суд, виходив із того, що відповідач уклала з позивачами договори оренди павільйону за відсутності в неї правовстановлюючих документів на об'єкт оренди та на земельну ділянку, на якій він розташований, а тому наявні підстави для визнання цих договорів оренди недійсними.

Верховний Суд скасував рішення судів першої та апеляційної інстанцій, відмовив у задоволенні позову з огляду на таке.

Предметом спору у цій справі є недійсність укладених сторонами договорів оренди нежитлового приміщення (павільйону) в зв'язку з відсутністю у відповідача права власності на це приміщення та порушення нею Порядку розміщення тимчасових споруд, що суперечить положенням статті 761 ЦК України та статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Підставою недійсності правочину відповідно до частини першої статті 215 ЦК України є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені, зокрема, частиною першою статті 203 цього Кодексу.

Відповідно до частини першої статті 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Обставини, на які посилаються позивачі в обґрунтування своїх вимог, не стосуються змісту спірних правочинів, а тому не є підставою для визнання їх недійсними, передбаченою частиною першою статті 203 ЦК України.

На інші обставини як на підставу своїх вимог позивачі не посилаються.

За таких обставин, передбачених статтями 203, 215 ЦК України, підстав для задоволення позову Верховний Суд не встановив.

Посилаючись на відсутність у відповідача права власності на предмет договорів та порушення Порядку розміщення тимчасових споруд, позивачі не зазначили, які саме їх права, свободи чи законні інтереси було порушено внаслідок укладення договорів. Не встановлено таких порушень і під час судового розгляду.

Право передання майна у найм має власник майна або особа, якій належать майнові права. У разі передачі майна у найм не власником цього майна судовому захисту підлягатимуть порушені таким чином права власника цього майна.

Ураховуючи викладене, Верховний Суд зазначив, що позивачі не заявляють про належність їм права власності чи майнових прав на предмет оспорюваних договорів, а тому підстав для задоволення позову за обставин, на які вони посилаються, немає.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 09 січня 2019 року в справі № 689/1157/16-ц (провадження № 61-19770св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79173570>  
Аналогічний правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду від 17 лютого 2021 року в справі № 761/31053/19 (провадження № 61-3551св20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95170244>

4.2. Фактом початку та відповідно припинення правовідносин з найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) є підписання акта приймання-передачі нерухомого майна від наймодавця до наймача. Сторони можуть установити й інший момент відліку початку та припинення строку дії договору найму (оренди) у самому договорі

12 червня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного

провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ПАТ «Скай Банк» про стягнення заборгованості з орендної плати за договором оренди нежитлових приміщень та заборгованості за відшкодування страхового платежу.

Позивач зазначив, що в березні 2016 року між ним та ПАТ «Реґіон-Банк», правонаступником якого є ПАТ «Скай Банк», було укладено договір оренди нежитлових приміщень. 09 червня 2017 року за його ініціативи цей договір було розірвано. Банк, у порушення умов договору, не сплатив орендну плату за березень–травень 2017 року та з 01 до 09 червня 2017 року.

Постановою апеляційного суду рішення районного суду, яким позов задоволено, скасовано у частині стягнення страхового платежу у розмірі 98 679 грн та ухвалено нове рішення про відмову у задоволенні позову у цій частині. Зменшено розмір пені до 39 855 грн, а також розмір 3 % річних до 4 615 грн.

Постанова апеляційного суду мотивована тим, що відповідач не спростував наявність заборгованості з орендної плати за указаний позивачем період. Той факт, що представник позивача не з'явився для складення акта 01 червня 2017 року, висновку про припинення договору 09 червня 2017 року не спростовує, оскільки сторони домовились про те, що припинення договору оформлюється актом приймання-передачі предмета оренди, що був підписаний сторонами саме 09 червня 2017 року. Суд не перевіряв розрахунки позивача у частині суми й періоду нарахування пені та 3 % річних, а вимоги про відшкодування страхового платежу в розмірі 98 679 грн є недоведеними.

Верховний Суд залишив без змін постанову апеляційного суду з огляду на таке.

Відповідно до статті 795 ЦК України передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором. Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

Законодавець передбачив загальне правило, за яким визначається як початок, так і припинення договірних правовідносин з оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини).

Фактом початку та відповідно припинення правовідносин є підписання акта приймання-передачі нерухомого майна як від орендаря до орендодавця, так і від орендодавця до орендаря.

Сторони можуть установити й інший момент відліку строку, однак цю обставину вони повинні узгодити та викласти у договорі оренди.

За змістом пункту 8.5 договору оренди договір може бути розірваний достроково за згодою сторін або якщо орендар за два місяці повідомить про це письмово орендаря.

У пунктах 2.1, 2.4 договору оренди передбачено, що фактична передача приміщення оформлюється актом приймання-передачі, підписаним сторонами. По закінченню терміну дії цього договору або у випадку розірвання чи визнання його недійсним за рішенням суду орендар повертає орендодавцю приміщення. Повернення приміщення здійснюється за актом приймання-передачі.



Районний суд, з яким у відповідній частині погодився й апеляційний суд, дійшов обґрунтованого висновку про те, що відповідач не спростував наявності заборгованості з орендної плати за березень-травень 2017 року, а також з 01 до 09 червня 2017 року, оскільки договір оренди припинив свою дію з моменту фактичної передачі нежитлового приміщення орендодавцю у день підписання сторонами акта приймання-передачі, що передбачено положеннями ЦК України та умовами договору. До дня передачі приміщення орендар фактично здійснював користування орендованим майном, а тому несе обов'язок зі сплати орендної плати.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 12 червня 2019 року в справі № 640/12616/17 (провадження № 61-48975св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82526286>. Аналогічний правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду від 05 вересня 2018 року в справі № 431/3600/15-ц (провадження № 61-19198св18) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76536401>

### 4.3. Власник нежитлового приміщення, який не забезпечив пожежної безпеки належного йому приміщення, у випадку передачі його в найм (оренду) не звільнятиметься від відповідальності за шкоду, завдану пожежею третім особам

25 вересня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, ТОВ «Ли Гранд Сервіс» про стягнення 1 372 423 грн та за зустрічним позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_1, ТОВ «Акрос» про стягнення майнової шкоди, завданої внаслідок пожежі.

Суд встановив, що в нежитловому приміщенні, яке належить ОСОБА\_2 та орендує ТОВ «Ли Гранд Сервіс», сталася пожежа, що перекинулася на приміщення, яке орендує ОСОБА\_1 у ТОВ «Акрос». Внаслідок цієї пожежі було пошкоджено майно, що належить ОСОБА\_1.

Задовольняючи первісний позов та відмовляючи у задоволенні зустрічного позову, суд першої інстанції, з висновком якого погодився суд апеляційної інстанції, виходив із того, що шкода підлягає відшкодуванню з ОСОБА\_2 та ТОВ «Ли Гранд Сервіс» солідарно, оскільки власником приміщення котельні, яке є осередком пожежі, є ОСОБА\_2. ТОВ «Ли Гранд Сервіс» фактично користувалося вказаним приміщенням, тому воно також має нести відповідальність за завдану шкоду нарівні із власником.

Верховний Суд погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

У статті 22 ЦК України визначено, що особа, якій завдано збитків у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування. Збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі.

За правилами статті 1166 ЦК України майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується у повному обсязі особою, яка її завдала.

У правовідносинах з відшкодування шкоди діє презумпція заподіювача шкоди.

Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону (частини перша та друга статті 319 ЦК України).

Відповідно до частини третьої статті 13 Конституції України власність зобов'язує.

Аналогічне положення відтворено у частині четвертій статті 319 ЦК України.

Як убачається з матеріалів справи, за результатами проведення судової комплексної пожежно-технічної та електротехнічної експертизи осередок пожежі, яка сталася, знаходився на поверхні складованих під навісом дров та торфобрикету, праворуч від вхідних дверей приміщення котельної частини нежитлової будівлі, що належить ОСОБА\_2. Встановлення огорожі могло унеможливити потрапляння джерела запалення до встановленого осередку пожежі (за умов його потрапляння).

Вартість матеріального збитку, завданого вказаною пожежею ОСОБА\_1, становить 1 372 423 грн, що підтверджується висновком експерта.

Суди попередніх інстанцій, встановивши причинно-наслідковий зв'язок між пожежею та спричиненою позивачу матеріальною шкодою, дійшли обґрунтованих висновків про наявність підстав для цивільно-правової відповідальності відповідачів за первинним позовом, оскільки власником приміщення котельні, яке було осередком пожежі, є ОСОБА\_2, а тому передавши своє майно в оренду, вона не звільняється від зобов'язань щодо їх безпечної експлуатації відповідно до вимог статей 317, 319 ЦК України.

Постановою Верховного Суду від 25 вересня 2019 року рішення Рівненського міського суду Рівненської області від 10 січня 2019 року та постанову Рівненського апеляційного суду від 06 червня 2019 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 25 вересня 2019 року в справі № 562/2502/16-ц (провадження № 61-13430св19) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84571306>

**4.4. Якщо договором найму (оренди) покладено на наймача обов'язок укладання договору страхування орендованого приміщення, але не передбачено жодних правових наслідків невиконання цього обов'язку, ризик випадкового знищення або пошкодження предмету найму третіми особами несе наймодавець (власник майна)**

22 вересня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ФОП ОСОБА\_2 про відшкодування збитків, завданих у зв'язку із втратою майна.

Суд встановив, що між ОСОБА\_1 і ФОП ОСОБА\_2 було укладено договір оренди кафе з літнім майданчиком. Згідно умов договору оренди ФОП ОСОБА\_2 як орендар зобов'язана була застрахувати орендоване майно, але цієї умови договору не виконала. Об'єкт оренди було знищено внаслідок підпалу.



Відмовляючи в задоволенні позовних вимог, місцевий суд виходив із того, що немає доказів вини відповідача у знищенні належного позивачеві майна, оскільки пожежа сталася за участю третіх осіб.

Скасовуючи рішення місцевого суду та задовольняючи позовні вимоги, апеляційний суд виходив із того, що відповідач повинен відшкодувати позивачеві збитки, завдані пожежею, оскільки він не виконав взятого на себе зобов'язання застрахувати орендоване майно.

Верховний Суд скасував постанову апеляційного суду й залишив у силі рішення суду першої інстанції про відмову в задоволенні позову, змінив його мотивувальну частину та зробив такі правові висновки.

Якщо договором або законом встановлено обов'язок наймача укласти договір страхування речі, що передана у найм, постає питання про правові наслідки невиконання такого договірного обов'язку, оскільки ні у статті 771 ЦК України, ні в параграфі 1 глави 58 ЦК України вони не визначаються. Сторони можуть самостійно визначити в договорі такі правові наслідки, зокрема передбачити штраф або встановити додаткову підставу відмови чи розірвання договору або відшкодування збитків.

За відсутності встановлення в договорі правових наслідків більш справедливим і розумним є застосування на підставі аналогії закону частини другої статті 12 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої в разі невиконання обов'язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і зажадати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування.

Стаття 772 ЦК України визначає розподіл ризику між наймодавцем і наймачем лише у разі затримки наймачем повернення речі, тому її належить тлумачити та застосовувати у взаємозв'язку зі статтею 323 ЦК України.

За загальним правилом ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження майна несе його власник (стаття 323 ЦК України). Сторонни в договорі найму не позбавлені можливості передбачити, що такий ризик покладається на наймача і під час найму, а не лише в разі затримки повернення орендованої речі.

Позивач обґрунтовував свої вимоги тим, що в разі виконання наймачем свого обов'язку щодо страхування орендованого майна він мав би змогу звернутися до страхової компанії про відшкодування майнової шкоди, що заподіяна його майну третіми особами.

Водночас у договорі найму сторони не передбачили жодних правових наслідків неукладення наймачем договору страхування і не поклали на наймача ризик випадкового знищення або пошкодження предмета найму, а тому такий ризик несе власник майна.

Суди встановили, що завдання майнової шкоди відбулося невстановленими особами внаслідок підпалу.

Апеляційний суд не врахував, що порушення наймачем договірного обов'язку укласти договір страхування, за відсутності відповідного правового наслідку

в договорі та відсутності перерозподілу ризику випадкового знищення майна, не є підставою для відшкодування шкоди.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 22 вересня 2021 року в справі № 207/3254/18 (провадження № 61-2259св21) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100644122>

### 4.5. Допоміжні нежитлові приміщення є місцями загального користування, складовою частиною житлового будинку та не можуть бути передані у найм (оренду) без згоди всіх співвласників цього будинку

07 серпня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1, ОСОБА\_9, ОСОБА\_10, ОСОБА\_4 до ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, Відділу управління майном міської комунальної власності Луцької міської ради, Луцької міської ради, третя особа – Виконавчий комітет Луцької міської ради, про визнання недійсними договорів оренди нерухомого майна.

Звертаючись до суду з цим позовом, позивачі зазначили, що спірні приміщення є підвальними допоміжними приміщеннями багатоквартирного будинку та належать його співвласникам на праві спільної сумісної власності, тому орган місцевого самоврядування не мав права розпоряджатися цим майном, передавати його в оренду ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6, без їх на те згоди. У цих приміщеннях загального користування знаходяться електричні, сантехнічні та інші мережі, доступ до яких необхідний з метою належного обслуговування будинку, проте орендарі замкнули двері до них, що також порушує їх права.

Задовольняючи позов, суд першої інстанції виходив з того, що нежитлові приміщення, які передані в оренду ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6, належать до допоміжних приміщень та не можуть бути передані у користування іншим особам без згоди всіх співвласників цього будинку.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову, суд апеляційної інстанції зробив висновок, що спірні договори укладені відповідно до вимог закону, підстав для їх скасування немає, оскільки вказані приміщення є житловими квартирами, які належать Луцькій міській раді, тому вона мала право розпоряджатися ними.

Верховний Суд скасував рішення суду апеляційної інстанції та залишив у силі рішення суду першої інстанції з огляду на таке.

Висновком судової будівельно-технічної експертизи підтверджено, що спірні приміщення є допоміжними приміщеннями, через які проходять стояки каналізації квартир житлового будинку.

Отже, ці приміщення не можуть бути передані в оренду відповідачам ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6.

Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень

на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності.

У статті 16 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання, зокрема, захищати права, представляти інтереси співвласників у судах.

Таким чином, не будучи стороною спірних договорів, позивачі мають право оспорювати договори оренди спірних приміщень та їх право підлягає захисту.

З урахуванням вказаного, суд першої інстанції дійшов правильного висновку, що допоміжні нежитлові приміщення є місцями загального користування, складовою частиною житлового будинку та не можуть бути передані у користування або у власність іншим особам без згоди всіх співвласників зазначеного будинку.

Апеляційний суд безпідставно скасував рішення суду першої інстанції за встановлених ним обставин, переоцінив зібрані у справі докази та дійшов помилкового висновку про наявність правових підстав для відмови у задоволенні позову.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 07 серпня 2019 року в справі № 161/15804/15-ц (провадження № 61-20834св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83721359>

**4.6. Право орендодавця на відмову від договору найму (оренди) нежитлового приміщення, передбачене частиною першою статті 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення його до суду з вимогою про розірвання договору оренди у разі несплати орендарем платежів, передбачених договором**

06 червня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ПСП «Оскар» про стягнення заборгованості з орендної плати, штрафних санкцій, відшкодування збитків та моральної шкоди, розірвання договору оренди.

Позивач зазначив, що СП «Оскар» не виконує взяті на себе зобов'язання за договором оренди щодо орендної плати та ним виявлено пошкодження переданого в оренду майна.

Рішення суду першої інстанції про часткове задоволення позовних вимог ОСОБА\_1 мотивовано тим, що ПСП «Оскар» неналежним чином виконувало зобов'язання за договором оренди, зокрема несвоєчасно та не в повному обсязі здійснювало розрахунки за передане в оренду майно, у період оренди відбулось пошкодження майна працівниками відповідача, що є підставою для розірвання договору, стягнення заборгованості зі сплати орендних платежів, штрафних санкцій, а також відшкодування моральної шкоди та упущеної вигоди.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції в частині відшкодування моральної шкоди, стягнення упущеної вигоди та штрафу, суд апеляційної інстанції виходив

із того, що відшкодування моральної шкоди не передбачено умовами укладеного між сторонами договору оренди. Позивач не мав права до розірвання договору вести переговори про укладення нового договору оренди, а тому відсутні підстави вважати, що внаслідок дій відповідача він не отримав дохід (упущена вигода). Вимоги про стягнення штрафу суд вважав безпідставними, оскільки відповідно до пунктів 8.1, 9.1 договору оренди штраф підлягає сплаті лише у випадку неповернення майна з вини орендаря протягом трьох днів після закінчення терміну оренди, тоді як термін договору оренди не закінчився, а позивач заявив вимоги про його розірвання в судовому порядку. Змінюючи рішення суду першої інстанції в частині стягнення пені та матеріального збитку, суд апеляційної інстанції виходив із того, що пеня з урахуванням заяви ПП «Оскар» про застосування позовної давності підлягає стягненню тільки за один рік. Зменшуючи розмір відшкодування майнової шкоди, суд зазначив, що до складу заподіяного збитку не може бути включено вартість пошкодженого майна, яке не передавалось на зберігання та в користування орендарю.

Верховний Суд залишив без змін рішення суду апеляційної інстанції з огляду на таке.

Суд встановив, що на порушення пункту 7.2 договору оренди ПСП «Оскар» у 2015-2016 роках не сплачувало належним чином орендну плату, у зв'язку з чим у нього утворилась заборгованість у розмірі 116 157 грн.

Ураховуючи наведене, правильними є висновки судів першої та апеляційної інстанцій щодо наявності підстав для стягнення заборгованості з оплати орендних платежів за договором, а також відповідно до статті 625 ЦК України інфляційних втрат та трьох відсотків річних.

Ураховуючи, що відповідач у передбаченому договором порядку майно не повернув, правильним є висновок судів першої та апеляційної інстанцій про необхідність сплати орендних платежів до моменту передачі орендованого майна орендодавцю.

Суди першої та апеляційної інстанцій правильно зазначили про відсутність підстав вважати оспорюваний договір розірваним відповідно до статті 782 ЦК України, оскільки передбачена зазначеною нормою закону можливість розірвати договір оренди шляхом відмови від нього у позасудовому порядку є правом, а не обов'язком орендодавця.

Враховуючи викладене, Верховний Суд зазначив, що право орендодавця відмовитися від такого договору, передбачене частиною першою статті 782 ЦК України, не є перешкодою для його звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди у разі несплати орендарем платежів, якщо вбачається істотне порушення його умов.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 06 червня 2018 року в справі № 350/1316/16-ц (провадження № 61-25014св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74699766>

4.7. Невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором найму (оренди) нежитлового приміщення не є підставою для визнання його недійсним. Недійсність договору найму (оренди) має існувати в момент його укладення

10 березня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ТОВ «Волхонтет-Граніт» про стягнення суми заборгованості за договором оренди та зустрічним позовом ТОВ «Волхонтет-Граніт» до ОСОБА\_1 про визнання недійсним договору оренди.

Позивач за первісним позовом зазначив, що в листопаді 2017 року між сторонами було укладено договір оренди нежитлового приміщення та обладнання. Проте в порушення умов цього договору ТОВ «Волхонтет-Граніт» орендну плату не сплачувало, в результаті чого утворилась заборгованість, яку просив суд стягнути з відповідача.

Позивач за зустрічним позовом зазначив, що на момент укладення договору оренди нерухоме майно перебувало в арешті, а договір оренди не відповідає чинному законодавству в частині порядку розрахунку з орендодавцем, тому просило суд визнати цей договір недійсним.

Задовольняючи первісний позов ОСОБА\_1 до ТОВ «Волхонтет-Граніт» про стягнення заборгованості за договором оренди та відмовляючи в задоволенні зустрічного позову, районний суд зробив висновок про те, що покладені на ТОВ «Волхонтет-Граніт» зобов'язання відповідно до договору оренди належним чином не виконуються і в установлені договором строки орендна плата не вноситься, а тому позовні вимоги ОСОБА\_1 є обґрунтованими та підлягають задоволенню. Підстави для визнання недійсним договору оренди відсутні.

Скасовуючи рішення районного суду, відмовляючи в задоволенні позову ОСОБА\_1 та задовольняючи зустрічний позов ТОВ «Волхонтет-Граніт» про визнання недійсним договору оренди, апеляційний суд зробив висновок про те, що договір оренди суперечить нормам чинного законодавства України.

Верховний Суд скасував постанову суду апеляційної інстанції та залишив у силі рішення суду першої інстанції з огляду на таке.

Недійсність договору як приватно-правова категорія покликана не допускати або присікати порушення цивільних прав та інтересів або ж їх відновлювати. За своєю суттю ініціювання спору про недійсність договору не для захисту цивільних прав та інтересів є недопустимим.

Наявність підстав для визнання договору недійсним має встановлювати суд на момент його укладення. Тобто недійсність договору має існувати в момент його укладення, а не в результаті невиконання чи неналежного виконання зобов'язань, що виникли на підставі укладеного договору. Невиконання чи неналежне виконання зобов'язань, що виникли на підставі оспорюваного договору, не є підставою для визнання його недійсним.



Суд апеляційної інстанції перевіряє законність рішення суду першої інстанції в межах тих обставин та подій, які мали місце під час розгляду справи судом першої інстанції.

Тому є безпідставним посилання апеляційного суду на рішення Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області від 23 квітня 2019 року в справі № 607/15301/18, яким зобов'язано ОСОБА\_1 повернути ТОВ «Волхонтет-Граніт» аванс за попереднім договором купівлі-продажу нерухомого майна, оскільки зазначеного рішення не існувало на момент ухвалення рішення судом першої інстанції.

Ураховуючи викладене, правильними є висновки районного суду, що ТОВ «Волхонтет-Граніт» не надало суду доказів на підтвердження недійсності договору оренди, тому районний суд обґрунтовано відмовив у задоволенні зустрічного позову.

Згідно з частиною першою статті 762 ЦК України за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.

Суди встановили, що умовами договору оренди визначені розмір і порядок обчислення орендної плати, місце та строки виконання цього обов'язку.

Суд першої інстанції зробив правильний висновок про стягнення з ТОВ «Волхонтет-Граніт» заборгованості за договором оренди, оскільки ТОВ «Волхонтет-Граніт» не надало суду доказів на підтвердження виконання зобов'язань щодо здійснення оплати за оренду нежитлового приміщення, а наданий позивачем розрахунок заборгованості орендар не спростував.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 10 березня 2021 року в справі № 201/8412/18 (провадження № 61-803св20) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95532900>

4.8. Положення частини третьої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та частини першої статті 777 ЦК України передбачають можливість для добросовісного орендаря реалізації переважного права на укладення договору найму (оренди) нежитлового приміщення на новий строк перед іншими претендентами на оренду цього ж майна і за інших рівних з ними умов, а не автоматичного продовження договору найму (оренди)

25 січня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом Управління комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради до ОСОБА\_4 про повернення об'єкта оренди шляхом виселення та за зустрічним позовом ОСОБА\_4 до Управління комунальної власності департаменту економічної політики Львівської міської ради про продовження договору оренди.

Позивач за первісним позовом зазначив, що ОСОБА\_4 відмовився повернути орендоване приміщення у зв'язку із закінченням строку дії договору оренди.

Позивач за зустрічним позовом зазначив, що відмова у продовженні договору оренди є безпідставною.

Суд першої інстанції, з рішенням якого погодився суд апеляційної інстанції, задовольнив позов, оскільки відповідач ухиляється від обов'язку з повернення орендованого майна після припинення договірних відносин, а підстави для продовження договору оренди відсутні.

Верховний Суд залишив без змін рішення судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Волевиявлення орендодавця стосовно припинення договору в зв'язку з закінченням строку його дії і небажання продовжувати орендні відносини підтверджуються його листом, який у межах встановленого законом і договором місячного терміну надіслано та вручено ОСОБА\_4.

За таких обставин договір оренди припинив свою дію та його автоматична пролонгація не відбулася.

Доводи ОСОБА\_4 про те, що він належним чином виконував зобов'язання за договором оренди, жодних переобладнань, перепланувань чи інших самовільних змін у приміщенні об'єкта оренди не вчиняв, спростовуються доказами, які містяться в матеріалах справи, а саме, актами, в яких, зокрема, зазначено, що у приміщенні виявлено стіну (перегородку), що формує окреме приміщення, де розташовано санвузол та раковину, що не відображено в поверховому плані. Спорудження стіни (перегородки) без дозволу орендодавця є самовільним технічним переобладнанням об'єкта оренди всупереч вимогам пункту 7.5 укладеного між сторонами договору оренди.

Враховуючи викладене, суди дійшли правильних висновків про те, що ОСОБА\_4 належним чином не виконував умови договору оренди.

Згідно з частиною першою статті 777 ЦК України наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Аналогічна норма міститься у частині другій статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Комісія з підготовки пропозицій для надання в оренду майна територіальної громади м. Львова ОСОБА\_4 відмовила у продовженні договору у зв'язку із неналежним виконанням орендарем своїх обов'язків.

З урахуванням вказаного, суди дійшли правильних висновків про відсутність правових підстав для задоволення позовних вимог ОСОБА\_4 про зобов'язання управління комунальної власності Департаменту економічної політики Львівської міської ради продовжити з ним договір оренди.

Крім того, Верховний Суд звернув увагу на те, що положення частини третьої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та частини першої статті 777 ЦК України передбачають можливість для добросовісного орендаря реалізації переважного права на укладення договору оренди на новий строк перед іншими претендентами на оренду цього ж майна і за інших рівних з ними умов, а не автоматичного продовження договору оренди.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 25 січня 2018 року в справі № 461/8742/15-ц (провадження № 61-193св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/71897023>



4.9. Наявність невиконаного судового рішення про стягнення суми боргу за несплату орендної плати за договором найму (оренди) нежитлового приміщення не припиняє дію цього договору та не позбавляє наймодавця права на стягнення з наймача інфляційних втрат за користування грошовими коштами на підставі частини другої статті 625 ЦК України

01 серпня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ТОВ «Лідер Буд» про стягнення трьох процентів річних та інфляційних втрат.

Суд встановив, що рішенням суду від 11 березня 2015 року з ТОВ «Лідер Буд» на користь ОСОБА\_1 було стягнуто заборгованість з орендної плати у розмірі 204 000 грн, пеню у розмірі 85 300 грн, інфляційні втрати у розмірі 62 916 грн, три проценти річних у розмірі 7 460 грн, нараховані станом на 10 березня 2015 року. Оскільки ТОВ «Лідер Буд» рішенням суду про стягнення орендної плати у добровільному порядку не виконувало, іншим рішенням суду від 21 листопада 2016 року з товариства було стягнуто три проценти річних та інфляційні втрати, нараховані за період з 10 березня 2015 року до 31 серпня 2016 року.

Позивач зазначив, що кошти у розмірі 204 000 грн ТОВ «Лідер Буд» сплатило йому лише 10 жовтня 2016 року, тому просив суд ще стягнути з відповідача за несвоєчасне виконання грошового зобов'язання відповідно до частини другої статті 625 ЦК України три проценти річних та інфляційні витрати за період з 01 вересня до 10 жовтня 2016 року.

Рішенням міськрайонного суду, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду, позов задоволено частково.

Судові рішення мотивовані тим, що спір стосується порушення грошового зобов'язання, визначеного судовим рішенням, тому згідно із статтею 625 ЦК України є підстави для стягнення інфляційних втрат і трьох процентів річних.

Верховний Суд погодився з таким висновком судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Предметом позову у цій справі є стягнення на підставі статті 625 ЦК України трьох процентів річних та інфляційних втрат, нарахованих за невиконання грошового зобов'язання за період з вересня до жовтня 2016 року.

У статті 625 ЦК України передбачено, 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 процентів не встановлений договором або законом.

За змістом цієї норми закону нарахування інфляційних втрат на суму боргу та трьох процентів річних входять до складу грошового зобов'язання і вважаються особливою мірою відповідальності боржника за прострочення грошового зобов'язання, оскільки виступають способом захисту майнового права та інтересу, який полягає

у відшкодуванні матеріальних втрат кредитора від знецінення грошових коштів унаслідок інфляційних процесів та отриманні компенсації (плати) від боржника за користування останнім утримуваними грошовими коштами, належними до сплати кредиторів.

Правовий аналіз норм статей 525, 526, 599, 611, 625 ЦК України дозволяє зробити висновок про те, що наявність судового рішення про стягнення суми боргу за договором оренди нерухомого майна, яке боржник не виконав, не припиняє правовідносин сторін цього договору, не звільняє боржника від відповідальності за невиконання грошового зобов'язання, передбаченої статтею 625 цього Кодексу.

Таким чином, у справі, яка переглядається, суди дійшли обґрунтованих висновків про те, що наявність судового рішення про стягнення боргу не позбавляє позивача права на стягнення з відповідача інфляційних втрат за користування грошовими коштами на підставі частини другої статті 625 ЦК України.

Постановою Верховного Суду від 01 серпня 2018 року рішення Бориспільського міськрайонного суду Київської області від 20 березня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Київської області від 31 травня 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 01 серпня 2018 року в справі № 359/10225/16-ц (провадження № 61-21546св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75690590>

4.10. У разі дострокового припинення договору найму (оренди) договір піднайму (суборенди) автоматично припиняється, оскільки договір піднайму (суборенди) є похідним від договору найму (оренди) і його строк не може перевищувати строку договору найму (оренди)

30 січня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_4 до ФОП ОСОБА\_5 про стягнення заборгованості за договором найму.

Позивач зазначав, що між ФОП ОСОБА\_7 та ФОП ОСОБА\_6 був укладений договір найму, відповідно до якого ФОП ОСОБА\_6 було передано у тимчасове користування нежитлове приміщення. Згодом між ФОП ОСОБА\_6 та відповідачем у справі, ФОП ОСОБА\_5, було укладено договір піднайму, за умовами якого ФОП ОСОБА\_6 передав ФОП ОСОБА\_5 в суборенду частину нежитлових приміщень. А між ними з ФОП ОСОБА\_6 був укладений договір про відступлення права вимоги, за яким до нього перейшло право вимоги за договором найму нежитлових приміщень, укладеним з ФОП ОСОБА\_5.

Також позивач зазначає, що ФОП ОСОБА\_5 з листопада 2013 року не сплачувало йому орендну плату, у зв'язку з чим утворилась заборгованість, яку він просив суд стягнути з нього.

Справа переглядалась неодноразово, останньою ухвалою суду апеляційної інстанції рішення суду першої інстанції про відмову в задоволенні позову залишено без змін.

Відхиляючи апеляційну скаргу ОСОБА\_4, апеляційний суд виходив з того, що позивач не довів користування відповідачем спірними нежитловими приміщеннями на умовах суборенди.

Верховний Суд прийняв постанову з огляду на таке.

Суди встановили, що, звертаючись з позовом, позивач оригінал вказаного договору або належним чином засвідчену його копію судам не надав.

За умовами договору оренди, укладеного з ФОП ОСОБА\_6, спірне нежитлове приміщення на праві спільної часткової власності належить іншим особам; відомостей про згоду співвласників на передачу майна в оренду судам не надано.

Крім того, апеляційний суд встановив, що відповідач з грудня 2013 року не користувалася спірним нежитловим приміщенням, оскільки орендодавець замінив замки на дверях, що позивач не спростував, а у подальшому на вимогу наймодавця договір розірвано.

Суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованих висновків про відсутність правових підстав для задоволення позову, оскільки позивач не довів ті обставини, на які він посилався як на підставу своїх вимог.

Доводи стосовно того, що відповідач не заперечувала проти укладення в жовтні 2013 року договору найму нежитлових приміщень, а тому вона зобов'язана сплачувати орендну плату, безпідставні з огляду на таке.

Так, відповідач не заперечувала щодо укладення в жовтні 2013 року з ФОП ОСОБА\_6 договору найму частини нежитлових приміщень. Проте визнання нею певних обставин не є підставою для нарахування заборгованості за вказаним договором.

Заперечуючи проти позову, відповідач посилалась на те, що в січні 2014 року ФОП ОСОБА\_6 направила їй листа, в якому було зазначено про розірвання договору найму, укладеного між ФОП ОСОБА\_6 та ФОП ОСОБА\_7, отже, на підставі статті 774 ЦК України розірваним є і договір, укладений між нею та ФОП ОСОБА\_6. Тому вона залишила спірні нежитлові приміщення і в лютому 2014 року уклала вже новий договір оренди з ОСОБА\_11.

У статті 774 ЦК України передбачено, що передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму.

Суди першої та апеляційної інстанцій врахували зазначені норми права і дійшли обґрунтованих висновків, що договір піднайму (суборенди) є похідним від договору найму (оренди), отже, його строк не може перевищувати строку договору найму. У зв'язку цим у разі дострокового припинення договору найму (оренди) договір піднайму (суборенди) автоматично припиняється.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 30 січня 2018 року в справі № 638/18863/14-ц (провадження № 61-1488св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72243502>

## 5. Докази та дозування у справах цієї категорії

### 5.1. Факт проживання у квартирі осіб, які не є її власниками, ще не є належним доказом її здачі в найм (оренду)

18 лютого 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1, яка діє в інтересах неповнолітньої ОСОБА\_2, до ОСОБА\_3, яка діє в інтересах неповнолітньої ОСОБА\_4, третя особа – Служба у справах дітей Вінницької міської ради, про усунення перешкод у користуванні квартирою, стягнення частини доходу від здачі її в оренду.

Позивач зазначила, що відповідач протягом трьох років одноособово володіє, користується та розпоряджається квартирою, співвласниками якої є неповнолітні ОСОБА\_2 та ОСОБА\_4, здає квартиру в оренду та привласнює отриманий прибуток. Тому просила усунути перешкоди в користуванні квартирою та стягнути з відповідача на її користь частину доходу від здачі квартири в оренду.

Задовольняючи частково позовні вимоги, районний суд, з рішенням якого погодився й апеляційний суд, виходив із того, що відповідач чинить перешкоди позивачу у користуванні спірною квартирою, у зв'язку із чим її порушене право підлягає захисту в обраний нею спосіб шляхом зобов'язання відповідача надати ключі від вхідних дверей. Пред'явлення вимоги про стягнення частини доходу від здачі квартири в оренду покладає на особу обов'язок довести, що ці доходи є і дійсно були отримані відповідачем. Намір і очікування позивача отримати частину доходу від здачі квартири в оренду пов'язувались з укладенням договору оренди між відповідачем та іншими особами. Разом із тим матеріали справи не містять доказів того, що договори оренди квартири були укладені.

Верховний Суд погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до частин першої, другої статті 358 ЦК України право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння і користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.

Згідно зі статтею 359 ЦК України плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

У частині першій статті 811 ЦК України визначено, що договір найму житла укладається у письмовій формі.

Ухвалюючи рішення про часткове задоволення позовних вимог, районний суд, з висновком якого погодився й апеляційний суд, обґрунтовано виходив із того, що позовні вимоги в частині стягнення 1/2 частини доходу, отриманого відповідачем від здачі квартири в оренду, задоволенню не підлягають, оскільки позивач в обґрунтування заявлених позовних вимог не надала належних доказів, що відповідач

протягом 2017 – 2019 років отримав дохід у розмірі 128 000 грн від передачі в оренду третім особам зазначеної квартири.

Верховний Суд звернув увагу на те, що проживання у зазначеній квартирі осіб, які не є її власниками, не свідчить про те, що вони протягом певного періоду часу сплачували орендну плату за користування квартирою на користь відвідача. Звернення до правоохоронних органів представника позивача щодо конфліктних ситуацій з приводу користування спірною квартирою третіми особами також не є належним доказом здачі квартири в оренду та отримання доходу в заявленій сумі.

Постановою Верховного Суду від 18 лютого 2021 року заочне рішення Вінницького міського суду від 27 серпня 2020 року та постанову Вінницького апеляційного суду від 16 грудня 2020 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 18 лютого 2021 року в справі № 127/2011/20 (провадження № 61-685св21) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95042181>

### 5.2. Не може доводитись свідченням свідків факт укладення договору найму (оренди) житла

12 листопада 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про визнання договору найму житла дійсним, стягнення моральної шкоди.

Позивач зазначає, що вона домовилася з відповідачем про проживання в її квартирі на правах наймача.

На твердження відповідача позивач самовільно зайняла її квартиру, а на вимогу звільнити квартиру – отримала відмову.

Відмовляючи в задоволенні позовних вимог, місцевий суд виходив із того, що позивач мала укласти договір найму житла в письмовій формі та провести його реєстрацію у виконавчому комітеті місцевої ради народних депутатів. Надані позивачем докази щодо листування в інтернеті не підтверджують обставини укладення договору найму житла, яке належить особі на праві приватної власності. Крім того, позивач суду не довела, що акаунт, з яким відбувалось листування, належить відповідачу.

Скасовуючи рішення місцевого суду та відмовляючи у задоволенні позовних вимог по суті спору, апеляційний суд виходив із того, що наявні в матеріалах справи докази не містять відомостей про те, що сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору найму. Доказів того, що сторони погодили плату за користування житлом або строк дії договору найму, матеріали справи також не містять.

Верховний Суд прийняв постанову з огляду на таке.

Доводи касаційної скарги про те, що між сторонами цієї справи було фактично укладено усний договір найму, згідно з якими вони досягли згоди за всіма істотними умовами договору і виконували його, не заслуговують на увагу.



Так, згідно із статтею 811 ЦК України договір найму житла укладається у письмовій формі.

Відповідно до статті 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).

Ураховуючи викладене, апеляційний суд зробив правильний висновок, що відсутні правові підстави для визнання дійсним договору найму квартири.

Згідно з абзацом 2 частини першої статті 218 ЦК України заперечення однією із сторін факту вчинення правочину або оспорювання окремих його частин може доводитися письмовими доказами, засобами аудіо-, відеозапису та іншими доказами. Рішення суду не може ґрунтуватися на свідченнях свідків.

З матеріалів справи вбачається, що ухвалою апеляційного суду клопотання позивача про виклик свідків було залишено без задоволення.

Верховний Суд погоджується із висновками апеляційного суду про те, що зі змісту абзацу другого частини першої статті 218 ЦК України не може доводитися свідченням свідків не лише заперечення факту вчинення правочину або оспорювання окремих його частин, а й факт його вчинення, а також виконання зобов'язань, що виникли з правочину.

Постановою Верховного Суду від 12 листопада 2020 року рішення Ленінського районного суду м. Харкова від 12 червня 2019 року та постанову Харківського апеляційного суду від 05 листопада 2019 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 12 листопада 2020 року в справі № 642/3198/19 (провадження № 61-22656св19) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92842283>

5.3. У справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування житлом, необхідно з'ясувати причини відсутності особи у жиллому приміщенні понад встановлені статтею 71 ЖК УРСР строки, у разі їх поважності цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавцем, а в разі спору – судом.

Саме на наймодавця процесуальний закон покладає обов'язок доведення факту відсутності наймача або члена його сім'ї у жиллому приміщенні понад встановлені строки без поважних причин

15 серпня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, треті особи: ТОВ «Матіол», орган опіки та піклування виконавчого комітету Мелітопольської міської ради

Запорізької області, про визнання особи такою, що втратила право користування житлом.

Звертаючись до суду з цим позовом, позивач зазначила, що в гуртожитку, власниками якого є вона та ОСОБА\_3, зареєстрована відповідач, яка не сплачує орендну плату, відмовляється від укладення договору найму, використовує кімнату для проживання третіх осіб, кімнату звільнити відмовляється, ключі не віддає. Відповідач не перебуває у трудових відносинах ні з його власниками, ні з ТОВ «Матіол», що здійснює обслуговування гуртожитку та прилеглої до його території.

Суд першої інстанції, з рішенням якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову у зв'язку з тим, що позовні вимоги є недоведеними, оскільки відповідач займає спірне житлове приміщення на підставі ордеру, наданого її батьку. Між відповідачем та позивачем, як новим власником житла, фактично існують орендні правовідносини, а відмова в їх оформленні ще не є підставою для визнання особи такою, що втратила право користування кімнатою в гуртожитку.

Верховний Суд залишив без змін рішення судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Аналіз статей 71, 72 ЖК УРСР дає підстави для висновку, що особа може бути визнана такою, що втратила право користування жилим приміщенням за двох умов: непроживання особи в жиллому приміщенні більше шести місяців та відсутності на це поважних причин.

У справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням, необхідно з'ясувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. У разі їх поважності (перебування у відрядженні, в осіб, які потребують догляду, внаслідок неправомірної поведінки інших членів сім'ї тощо) суд може продовжити пропущений строк.

Саме на позивача процесуальний закон покладає обов'язок довести факт відсутності відповідача понад встановлені статтею 71 ЖК УРСР строки у жиллому приміщенні без поважних причин, що позивач у цій справі не довела.

З урахуванням вказаного суди першої та апеляційної інстанцій, дійшли обґрунтованих висновків про відсутність підстав для визнання відповідача такою, що втратила право користування спірним жилим приміщенням, на підставі статей 71, 72 ЖК УРСР, оскільки встановили, що остання тимчасово не проживала у спірному житловому приміщенні з поважних причин, від права користування житлом не відмовлялась й інтерес до нього не втратила.

Постановою Верховного Суду від 15 серпня 2019 року рішення Мелітопольського міськрайонного суду Запорізької області від 01 грудня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Запорізької області від 28 березня 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 15 серпня 2019 року в справі № 320/9410/15 (провадження № 61-30297св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83666129>



5.4. Особи, які не були вказані у договорі найму (оренди) житла як особи, які проживатимуть разом із наймачем, мають право вселитися в орендоване приміщення за згодою наймодавця. Доведення факту наявності згоди власника будинку на вселення цих осіб покладається саме на наймача та не може покладатися на наймодавця

22 грудня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про усунення перешкод у володінні приватною власністю.

Позивач зазначила, що вона уклала з ОСОБА\_3 договір оренди будинку строком на 32 місяці за умови його подальшого викупу орендарем. Без її відома ОСОБА\_3 вселила в орендований будинок свого сина ОСОБА\_2. Строк дії договору оренди закінчився. ОСОБА\_3 умови договору оренди не виконала, будинок не викупила. ОСОБА\_2 продовжує проживати в її будинку, чим обмежує її право на укладення нового договору оренди з іншими особами та перешкоджає їй в укладенні договору купівлі-продажу спірного будинку.

Відмовляючи в задоволенні позову, суд першої інстанції виходив з того, що позивач не довела своїх позовних вимог.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення, яким позовні вимоги задоволено, суд апеляційної інстанції виходив із того, що підстави для проживання ОСОБА\_2 у спірному будинку відсутні.

Верховний Суд погодився з висновком апеляційного суду з огляду на таке.

Згідно із частиною першою статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

У частині першій статті 816 ЦК України передбачено, що у договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

Частиною першою статті 817 ЦК України наймачеві надано право, за згодою наймодавця, вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому.

За правилами частини першої статті 161 ЖК України наймач вправі вселити в займане ним жилає приміщення у будинку (квартирі), що належить громадянинуві на праві приватної власності, свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб за письмовою згодою власника будинку (квартири) і всіх членів сім'ї, які проживають з наймачем.

Виходячи з аналізу зазначених вище положень Закону, особи, які не були вказані у договорі найму як особи, які проживатимуть разом із наймачем, мають право вселитися в орендоване приміщення за згодою наймодавця.

Суди встановили, що умовами договору оренди, сторонами якого є ОСОБА\_1 (орендодавець) та ОСОБА\_3 (орендар), не було обумовлено право інших осіб проживати у спірному будинку, у тому числі й ОСОБА\_2.

Тому суд апеляційної інстанції, скасовуючи рішення суду першої інстанції та задовольняючи позовні вимоги, дійшов обґрунтованого висновку, що ОСОБА\_2 проживає у спірному будинку без належних правових підстав, що створює перешкоди власнику у користуванні та розпорядженні своїм майном.

Крім того, у цьому випадку доведення факту наявності згоди власника будинку на вселення інших осіб покладається саме на орендаря та не може покладатися на орендодавця, який категорично заперечує цей факт.

Вирішуючи спір, суд апеляційної інстанції повно, всебічно та об'єктивно з'ясував обставини справи, які мають значення для правильного її вирішення, вірно встановив правовідносини, що склалися між сторонами, й обґрунтовано задовольнив позов ОСОБА\_1.

Постановою Верховного Суду від 22 грудня 2020 року постанову Херсонського апеляційного суду від 29 липня 2020 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 22 грудня 2020 року в справі № 753/18335/19 (провадження № 61-12975св20) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93794860>

5.5. Під час вирішення спору про право користування жилим приміщенням осіб, які вселилися до наймача, суд має з'ясувати, крім обставин щодо реєстрації цих осіб у спірному приміщенні, дотримання встановленого порядку при їх вселенні та наявності згоди на це всіх членів сім'ї наймача, порядок користування жилим приміщенням та інші обставини, зокрема щодо того: чи було це приміщення постійним місцем проживання цих осіб, чи вели вони з наймачем спільне господарство, тривалість часу їх проживання

19 вересня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_4 до Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області про визнання права користування квартирою та визнання наймачем квартири.

Позивач зазначив, що його батькам Житлово-експлуатаційне об'єднання надало в безстрокове користування квартиру, з його батьком укладено договір найму. Також він був зареєстрований у цій квартирі та проживав у ній разом зі своїми батьками. Після їх смерті його було знято з реєстраційного обліку, тому він не має можливості повноцінно користуватися квартирою.

Суд першої інстанції, із рішенням якого погодився суд апеляційної інстанції, задовольнив позов та на підставі статей 64, 65, 106 ЖК Української РСР визнав за позивачем право користування спірною квартирою та визнав його наймачем цієї квартири за раніше укладеним договором найму, оскільки квартира була надана в найм його батькам та йому як члену сім'ї наймача.

Верховний Суд залишив без змін рішення судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до статті 106 ЖК Української РСР повнолітній член сім'ї наймача вправі за згодою наймача та інших членів сім'ї, які проживають разом з ним, вимагати визнання його наймачем за раніше укладеним договором найму жилого приміщення замість попереднього наймача. Таке ж право у разі смерті наймача або втрати ним права на жиле приміщення належить будь-якому членові сім'ї наймача. У разі відмови наймодавця у визнанні члена сім'ї наймачем за договором найму спір може бути вирішено в судовому порядку.

Під час вирішення спору про право користування жилим приміщенням осіб, які вселилися до наймача, суд повинен з'ясувати, крім обставин щодо реєстрації цих осіб у спірному приміщенні, дотримання встановленого порядку при їх вселенні та наявності згоди на це всіх членів сім'ї наймача та обумовлення угодою між указаними особами, наймачем і членами сім'ї, що проживають із ним, певний порядок користування жилим приміщенням, й інші обставини справи, що мають значення для справи, а саме: чи було це приміщення постійним місцем проживання цих осіб, чи вели вони з наймачем спільне господарство, тривалість часу їх проживання.

Ураховуючи викладене, суд першої інстанції, з висновком якого погодився суд апеляційної інстанції, обґрунтовано виходив із того, що оскільки позивач вселився у спірну квартиру на законних підставах як член сім'ї наймача ще в 1984 році та проживає в ній дотепер, сплачує комунальні послуги, не визнавався таким, що втратив право користування квартирою, хоч і був тимчасово з травня до вересня 2014 року зареєстрований за іншою адресою, у зв'язку з втратою паспорта та одержанням нового, тому його позовні вимоги підлягають задоволенню.

Постановою Верховного Суду від 19 вересня 2018 року рішення Нікопольського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 08 грудня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Дніпропетровської області від 04 вересня 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 19 вересня 2018 року в справі № 182/8114/15-ц (провадження № 61-31069св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76859619>  
Аналогічний правовий висновок викладено в постановах Верховного Суду:

1) від 04 квітня 2018 року в справі № 761/27882/15-ц (провадження № 61-4502св18)

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/73437953>;

2) від 17 липня 2019 року в справі № 523/16575/15-ц (провадження № 61-31117св18)

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/83335194>

**5.6. Факт підписання договору найму (оренди) житла може бути спростовано не шляхом подання зустрічного чи окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору, пов'язаного з виконанням умов договору найму. Належним доказом на підтвердження чи спростування цього факту є висновок почеркознавчої експертизи**

22 січня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про стягнення заборгованості

та за зустрічним позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_1 про визнання договору оренди недійсним.

Позивач за первісним позовом зазначила, що вона уклала з ОСОБА\_2 договір оренди, за умовами якого передала йому своє домоволодіння. Після закінчення строку дії договору ОСОБА\_2 продовжував користуватися ним ще три місяці, потім звільнив будинок без її відома. Після огляду будинку було встановлено факт його пошкодження. Крім того, ОСОБА\_2 не сплатив орендну плату.

Позивач за зустрічним позовом заперечує укладення договору оренди з ОСОБА\_1.

Ухвала районного суду, якою призначено справу до розгляду, мотивована тим, що зустрічна позовна заява підлягає поверненню, оскільки подана з порушенням строку для її подання, а вимоги зустрічного позову та первісного позову не є однорідними, тому їх спільний розгляд є недоцільним. Крім того, районний суд відмовив у задоволенні клопотання сторони відповідача про призначення почеркознавчої експертизи, оскільки для з'ясування достатності правових і фактичних підстав для призначення експертизи слід вчинити ряд необхідних процесуальних дій.

Судове рішення апеляційного суду, яким скасовано ухвалу районного суду про забезпечення доказів, а справу направлено для продовження розгляду до суду першої інстанції, мотивоване тим, що позивач подала позов про стягнення заборгованості за договором оренди, яким вона й обґрунтовує свої вимоги, а відповідач категорично заперечує укладення вказаного договору, на підтвердження чого було заявлено клопотання про призначення почеркознавчої експертизи. Тому незрозуміло, з яких міркувань виходив районний суд, зазначаючи про те, що для з'ясування достатності правових і фактичних підстав для призначення експертизи слід вчинити ряд необхідних процесуальних дій (визначитися зі змістом заявлених вимог, визнанням сторонами певних обставин, з'ясуванням, чи підтримує позивач та чи визнає відповідач позовні вимоги тощо), оскільки ці питання повинні вирішуватися у підготовчому провадженні, а не під час розгляду справи по суті. З огляду на те, що спірні правовідносини виникли з договору оренди, то заперечення щодо укладення цього договору підлягають доведенню відповідачем.

Верховний Суд погодився з висновком апеляційного суду з огляду на таке.

Суд встановив, що ОСОБА\_1 просила стягнути з відповідача заборгованість з орендної плати, штрафи та пеню в розмірі та на умовах, визначених сторонами в договорі оренди житлового будинку. Заперечуючи проти позову, ОСОБА\_2 посилався на те, що він не підписував договір оренди та не погоджував його умов, у зв'язку з чим заявив клопотання про призначення почеркознавчої експертизи.

З огляду на викладене апеляційний суд правильно констатував порушення районним судом положень статей 12, 103 ЦПК України, а саме необґрунтовану відмову стороні відповідача ОСОБА\_2 у забезпеченні доказів у спосіб призначення почеркознавчої експертизи, зважаючи на те, що він заперечує факт підписання договору оренди будинку – правочину, внаслідок порушення умов якого позивач просить стягнути грошові кошти.

Крім того, Верховний Суд звернув увагу на те, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. У випадку заперечення відповідачем ОСОБА\_2 факту підписання договору, тобто оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути ним спростовано не шляхом подання зустрічного чи окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору, пов'язаного з виконанням умов договору. При цьому належним доказом у справі, який би підтвердив чи спростував факт підписання саме відповідачем договору оренди, може бути лише висновок почеркознавчої експертизи.

Постановою Верховного Суду від 22 січня 2021 року постанову Київського апеляційного суду від 06 травня 2019 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 22 січня 2021 року в справі № 372/1662/18 (провадження № 61-4460св19) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94489803>

## 6. Інше

6.1. Тривалий час проживання особи у будинку, навіть без укладення письмового договору найму (оренди), є достатньою підставою для того, щоб вважати відповідний будинок житлом цієї особи в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а її виселення в позасудовому порядку буде вважатися порушенням прав на повагу до житла

16 червня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням.

Позивач зазначає, що ОСОБА\_3, яка є їх з відповідачем матір'ю та яка померла, визначила фактичний порядок користування спірним будинком. Після смерті ОСОБА\_3 відповідач отримав свідоцтво про право на спадщину за заповітом, набув право власності на будинок та перешкоджає їй користуватися ним.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції, з рішенням якого погодився й суд апеляційної інстанції, виходив із того, що позивач не довела, що вона має право користування житловим приміщенням у будинку.

Верховний Суд скасував рішення судів першої та апеляційної інстанцій, задовольнив позов з огляду на таке.

Європейський суд з прав людини зауважив, що «Стаття 90 Житлового кодексу допускає виселення лише з підстав, встановлених законом, і тільки в судовому порядку. Така норма встановлює важливу процесуальну гарантію проти свавільного виселення і її формулювання не допускає винятків. Уряд погодився з тим, що в справі заявниці мав дотримуватися порядок, передбачений статтею 90 Житлового кодексу, навіть при тому, що її проживання не було юридично оформлено. Суд не вбачає підстав не погодитися з цим висновком. Не можливо виділити будь-які обставини, які могли б виправдати в даному випадку відступ від звичайного порядку виселення і досить поспішний перерозподіл права на користування цією квартирою на користь



співробітника міліції лише через сім днів після смерті попереднього наймача. Звідси випливає, що втручання в цій справі не може розглядатися як «передбачене законом» згідно з пунктом 2 статті 8 Конвенції. Відповідно, мало місце порушення статті 8 Конвенції. У світлі цього висновку, у Суду немає необхідності вирішувати питання про те, чи було це втручання «необхідним у демократичному суспільстві» для досягнення однієї з цілей, перелічених в пункті 2 статті 8 (PROKOPOVICH v. RUSSIA, № 58255/00, § 40 - 45, ЄСПЛ, від 18 листопада 2004 року).

Таким чином, тривалий час проживання особи в житлі, незалежно від його правового режиму, є достатньою підставою для того, щоб вважати відповідне житло належним такій особі в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Факт правомірності володіння майном є достатньою підставою для особи, яка володіє речовим правом на чуже майно, для звернення за захистом цього права. Особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 ЦК України.

Звертаючись до суду з цим позовом, ОСОБА\_1 посилалась на те, що за життя попереднього власника спірного житлового будинку ОСОБА\_3, остання уклала з нею договір найму житлового приміщення у будинку та між ними було встановлено фактичний порядок користування будинком, тому ОСОБА\_2 повинен був попередити її про наступне розірвання договору найму житлового приміщення за три місяці, що передбачено частиною третьою статті 168 ЖК УРСР.

Суд встановив, що належних та допустимих доказів на підтвердження укладення договору найму встановленої форми між померлою ОСОБА\_3 та ОСОБА\_1 матеріали справи не містять.

Разом із тим ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом (частина четверта статті 9 ЖК УРСР).

Відмовляючи в задоволенні позову ОСОБА\_1, суди першої та апеляційної інстанцій не звернули уваги на те, що позивач вселилася до спірної квартири як дочка попереднього власника ОСОБА\_3, тобто відсутні підстави вважати, що вона самоправно зайняла спірне житлове приміщення.

При цьому позивача було самоуправно виселено із спірного приміщення в позасудовому порядку, що є невинуватим втручанням в приватну сферу особи, порушенням прав на повагу до житла.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 16 червня 2021 року в справі № 159/4007/20-ц (провадження № 61-2315св21) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97828981>

**6.2. Сторони договору найму (оренди) можуть визначити еквівалент грошового зобов'язання з оплати за користування орендованим майном в іноземній валюті, така умова договору не суперечить статті 533 ЦК України**

07 листопада 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного

провадження справу за позовом ТОВ «ДЦ Україна» до ОСОБА\_4 про визнання недійсним пункту договору оренди нежитлового приміщення.

Суд встановив, що у пункті 3.2, укладеного між ТОВ «ДЦ Україна» та ОСОБА\_4 договору оренди, передбачено здійснення коригування розміру щомісячної орендної плати відповідно до курсових різниць.

Позивач вважає, що цей пункт договору оренди суперечить нормам частини другої статті 533 ЦК України.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції, з рішенням якого погодився й суд апеляційної інстанції, виходив із того, що сторонам у договорі надано право при визначенні розміру грошових зобов'язань у гривні вказати еквівалент в іноземній валюті. У такому випадку сума повинна бути оплачена у гривні та визначена згідно з офіційним курсом валюти на дату проведення платежу. Укладаючи договір оренди, визначаючи оренду плату, позивач брав на себе певні ризики щодо коливання курсу. Законодавством встановлена свобода в суб'єктів господарювання щодо визначення ціни на свої послуги, обмеження стосується лише тих послуг, щодо яких здійснюється державне регулювання цін. З договору вбачається, що позивач погодився на встановлену ціну, про що свідчить добровільне підписання ним договору та оплата цих послуг у належному розмірі упродовж тривалого часу.

Верховний Суд погодився з такими висновками судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до статті 762 ЦК України за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму.

Наведена норма закону не містить заборони на визначення грошового зобов'язання з оплати за користування майном у гривні із зазначенням еквівалента суми зобов'язання в іноземній валюті.

Відповідно до частини першої статті 533 ЦК України грошове зобов'язання має бути виконане у гривнях.

Отже, гривня як національна валюта є єдиним законним платіжним засобом на території України.

Разом із тим частина друга статті 533 ЦК України допускає, що сторони можуть визначити у грошовому зобов'язанні грошовий еквівалент в іноземній валюті.

За договором оренди нежитлового приміщення сторони визначили валютою платежу гривню та встановили умову щодо коригування розміру орендної плати у випадку зміни офіційного курсу долара до гривні, що є складовою плати за користування орендованим майном.

Згідно з частиною першою статті 627 ЦК України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Договір є обов'язковим для виконання сторонами (частина перша статті 629 ЦК України).

Відповідно до статті 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

З урахуванням вказаного закон передбачає обов'язковість здійснення платежів на території України в національній валюті, однак не містить заборони на використання в розрахунках розміру грошових зобов'язань іноземної валюти або інших розрахункових величин.

Застосування обмінного курсу долара США на день платежу при визначенні розміру суми, що підлягає сплаті у гривні, погоджено сторонами в умовах договору оренди нежитлового приміщення та статті 533 ЦК України не суперечить.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 07 листопада 2018 року в справі № 442/7934/16-ц (провадження № 61-27064св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77763313>

6.3. Початок перебігу позовної давності за вимогою наймодавця про сплату неустойки за час прострочення виконання наймачем зобов'язання щодо повернення об'єкта оренди визначається за загальним правилом частини першої статті 261 ЦК України (з дня, наступного за тим днем, коли мало бути виконано зобов'язання щодо повернення об'єкта оренди)

25 вересня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом Департаменту комунальної власності Одеської міської ради (далі – ДКВ ОМР) до ОСОБА\_1 про стягнення неустойки.

Суд встановив, що рішенням господарського суду з ОСОБА\_1, який є наймачем, на користь ДКВ ОМР, що є наймодавцем, була стягнута заборгованість з неустойки за час прострочення виконання зобов'язання щодо повернення об'єкта оренди за договором найму за період з січня 2012 року до березня 2014 року. Оскільки ОСОБА\_1 було виселено в рамках виконавчого провадження в жовтні 2014 року, ДКВ ОМР донарахована неустойка за період з квітня до жовтня 2014 року (до дня складання акта державного виконавця про виселення боржника та звільнення об'єкта оренди), яку позивач просив стягнути із ОСОБА\_1.

Суд першої інстанції, з рішенням якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову у зв'язку з тим, що позивач пропустив строк позовної давності.

Верховний Суд залишив без змін рішення судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення (частина друга статті 785 ЦК України).

Згідно із статтею 786 ЦК України до вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту

повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача – з моменту припинення договору найму.

У Рішенні від 03 липня 2012 року № 14-рп/2012 Конституційний Суд України дійшов висновку, що положення статті 786 ЦК України встановлюють спеціальну позовну давність – один рік – та початок її перебігу щодо вимог наймодавця про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог наймача про відшкодування витрат на поліпшення речі. Положення частини другої цієї статті не поширюється на інші вимоги, що випливають із договору найму (оренди).

Суди першої та апеляційної інстанцій, відмовляючи у задоволенні позову, обґрунтовано виходили із того, що початок перебігу позовної давності за вимогою, передбаченою частиною другою статті 785 ЦК України, визначається за загальним правилом частини першої статті 261 ЦК України (з дня, наступного за тим днем, коли мало бути виконано зобов'язання щодо повернення речі), а не згідно з положенням частини другої статті 786 ЦК України (з моменту повернення речі наймачем), оскільки це положення стосується вимог, зазначених у частині першій тієї ж статті 786 ЦК України, а не вимоги про стягнення згаданої неустойки.

З огляду на викладене Верховний Суд погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій, що позивач, подавши цей позов 11 квітня 2016 року, пропустив строк позовної давності щодо вимог до ОСОБА\_1 про стягнення неустойки за період з квітня до жовтня 2014 року за договором оренди, який припинив свою дію в грудні 2011 року.

Відповідно до частини четвертої статті 267 ЦК України сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови в задоволенні позову.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 25 вересня 2019 року в справі № 520/4058/16-ц (провадження № 61-27776св18) можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84545579>

Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень / Упоряд.: правове управління (IV) департаменту аналітичної та правової роботи апарату Верховного Суду / Відпов. за вип.: суддя КЦС ВС, В.В. Шипович. – Київ, 2021. – 45 стор.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.



Стежте за нами онлайн

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)

 [@supremecourt\\_ua](https://@supremecourt_ua)