

До Конституційного Суду України  
01033, м. Київ, вул. Жилянська, 14

**Заявник: Фізична особа - підприємець (ФОП)  
Кушнір Оксана Олександрівна**

**Представник заявника  
за дорученням: Домбровський Іван Петрович**

**Конституційне звернення  
щодо офіційного тлумачення положень статті 785 Цивільного кодексу  
України**

Підставами зазначеного звернення є положення статей 147, 150, 153 Конституції України, п. 4 ст. 13, ст. ст. 42, 43, 94 Закону України «Про Конституційний Суд України» та наявність неоднозначного застосування положення статті 785 Цивільного кодексу України судами України.

**I**

**Суть справи, що безпосередньо стосується заявника та обґрунтування підстав звернення до Суду.**

Рішенням Господарського суду області від 18 липня 2013 р. задоволено позов ФОП Кушнір О.О. до ПАТ : зобов'язано останнє передати орендоване приміщення орендодавцю та стягнуто на її користь грн. неустойки.

Це рішення ґрунтувалось на положеннях статей 785 та 795 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України).

Постановами апеляційного господарського суду від 28.10.2013 р та Вищого господарського суду України від 24.12.2013 р. рішення попередніх судових інстанцій залишено без змін.

При цьому суди визначили свої позиції, що частина 2 ст. 785 ЦК України застосовується при доведеності підстав передбаченої в ч. 1 ст. 785 ЦК України, а саме: **неповернення негайно наймачем наймодавцеві предмету найму.**

Однак, постановою Верховного Суду України від 19 серпня 2014 р. за заявою ПАТ ( правонаступник ПАТ ), постанову Вищого господарського суду України від 24.12.2013 р. скасовано, а справу направлено на новий касаційний розгляд.

При цьому, Верховний Суд України не висловився щодо позиції заявника ПАТ, який обґрунтовував відсутність підстав для застосування ч. 2 ст. 785 ЦК України недоведеністю обставин фактичного користування наймачем приміщення після припинення договору найму.

Тобто Верховний Суд України не зазначив в постанові чи слід ст. 785 ЦК України розуміти так, що стягнення неустойки можливе тільки при умові

доведеності обставин фактичного користування орендарем (наймачем) предметом оренди після припинення договору найму, як і не зазначив протилежного висновку, гомто не підтвердив і не спростував доводів заявника.

В цей же час Верховний Суд України зазначив нову, непередбачену в статті 785 ЦК України підставу (обставину) яку необхідно встановити для застосування наслідків, передбачених ч. 2 статті 785 ЦК України, а саме: «необхідно встановити обставини, за якими орендар мав можливість передати майно, що було предметом оренди, але умисно цього обов'язку не виконав».

На виконання вимоги ст. 94 Закону України «Про Конституційний Суд України» щодо підстав конституційного звернення повідомляю, що наявність неоднозначного застосування статті 785 ЦК України призвело до порушення конституційного права заявниці передбаченого ст. 41 Конституції України, а саме права володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Порушення права власності пов'язане з обставинами справи про яку йдеться у зверненні, полягає в тому, що заявницю протиправно позбавлено права власника на отримання компенсації у вигляді неустойки за протиправне утримання належного їй майна.

Така ситуація вже призвела і в подальшому може призвести до порушення зазначених вище конституційних прав заявниці, оскільки справа за її позовом до ПАТ про усунення перешкод у користуванні майном і стягнення неустойки згідно постанови ВСУ від 19 серпня 2014 року направлена на новий касаційний розгляд до Вищого господарського суду України і в даний час знаходиться і його провадженні.

Висловлене Верховним Судом України в постанові трактування і застосування статті 785 ЦК України може призвести до порушення права власності заявниці.

## II

### Обґрунтування

#### необхідності в офіційному тлумаченні положення ст.785 Цивільного кодексу України

Відповідно до статті 785 ЦК України:

«1. У разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

2. 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».

Відповідно до ч. 2 ст. 795 ЦК України: «Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється».

Суди, в тому числі Вищий господарський суд України та Верховний Суд України по справі, яка стосується прав та інтересів заявника, та по інших справах за юридично однакових обставин у справах однієї і тієї ж категорії

**неоднозначно** трактують (роз'яснюють) та застосовують положення статті 785 ЦК України.

1. В одному випадку суди вважали, що для застосування ч. 2 ст. 785 ЦК України, щодо захисту права наймодавця вимагати від наймача сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення необхідне доведення (доказування) тих обставин, що **орендар після припинення чи розірвання договору оренди фактично користується орендованим майном.**

**Така правова позиція висловлена в:**

1.1 Постанові Вищого господарського суду України від **22 квітня 2014 року** у справі № \_\_\_\_\_ де, зокрема, зазначено: «Як зазначалось вище, відповідно до ст. 785 Цивільного кодексу України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу або у стані, який було обумовлено у договорі. 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

За змістом вказаної статті неустойка підлягає сплаті за період користування вчасно не повернутим майном.

Таким чином при вирішенні даного спору судам передовсім слід було дослідити обставини щодо фактичного користування відповідачем вказаним приміщенням»;

1.2 Постанові Верховного Суду України від **2 вересня 2014 року** у справі № \_\_\_\_\_ де зазначено: «Переглядаючи справу в касаційному порядку, Вищий господарський суд України погодився з висновками суду першої інстанції (в частині, що стосуються доводів заявниці) про відсутність підстав для стягнення неустойки за прострочення повернення об'єкта оренди. При цьому, суд касаційної інстанції зазначив, що відповідно до частини 2 статті 785 ЦК України якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати саме за користування річчю за час прострочення».

Таким чином Верховний Суд України погодився із зазначеною вище позицією ВГСУ.

2. В інших випадках суди вважали, що для застосування ч. 2 ст. 785 ЦК України щодо захисту права наймодавця вимагати від наймача сплати неустойки передбаченої цією нормою необхідно доведення (доказування) інших обставин, а саме неповернення орендарем орендодавцю орендованого майна в порядку передбаченому ст. 795 ЦК України, тобто за відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору.

Прикладом, такої позиції є:

2.1 Постанова Вищого господарського суду України від **11 березня 2014 року** у справі № \_\_\_\_\_ в якій, зокрема, зазначено: «Колегія суддів Вищого господарського суду України вважає, що висновки судів попередніх інстанцій стали наслідком неправильного застосування норм матеріального права, враховуючи таке: Частиною 1 статті 785 Цивільного кодексу України, яка

кореспондується із ч. 1 ст. 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», передбачено, що у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу або у стані, який було обумовлено в договорі.

Згідно з ч. 2 ст. 785 Цивільного кодексу України 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.

Водночас, відповідно до п. 5.4 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 за № 12 "Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна" у розгляді справ зі спорів, що виникають з договорів оренди будівель або інших капітальних споруд, слід враховувати умови договору та спеціальні норми статті 795 ЦК України, в силу яких договір найму припиняється з моменту оформлення відповідних документів (актів), що підтверджують повернення наймачем предмета договору займу.

Законодавство у сфері орендних правовідносин пов'язує припинення обов'язків орендаря з фактом поверненням об'єкту договору оренди, тобто з моментом підписання акту приймання-передачі. У разі не виконання обов'язку, передбаченого ч. 1 ст. 785 ЦК України, цивільним законодавством передбачена можливість стягнення неустойки за весь час прострочення виконання зобов'язання щодо повернення об'єкта оренди.

Таким чином, право на стягнення неустойки, встановленої нормою ч. 2 ст. 785 ЦК України, пов'язується з простроченням орендарем виконання зобов'язання з повернення орендованого приміщення за актом приймання-передачі, а не з фактичним користуванням, чи то перебуванням орендаря в цьому приміщенні, як помилково вирішили суди попередніх інстанцій.

Отже, колегія суддів вважає, що фактичні обставини, які входять до предмета доказування у цій справі, з'ясовані судом першої та апеляційної інстанцій з достатньою повнотою, однак судами допущені помилки у застосуванні норм матеріального права, у зв'язку з чим зроблений ними висновок про відмову у позові не відповідає цим обставинам, відтак, рішення місцевого та постанови апеляційного господарських судів підлягають скасуванню з прийняттям нового рішення у справі про задоволення позовних вимог»;

**2.2 Постанова Вищого господарського суду України від 2 червня 2011 року у справі № \_\_\_\_\_ в якій зокрема зазначено:**

«Господарський суд першої інстанції, задовольняючи позов в цій частині, виходив з того, що орендар не виконав передбаченого договором зобов'язання у встановлений строк і не повернув об'єкт оренди орендодавцеві у спосіб, передбачений ч. 2 ст. 795 Цивільного кодексу України, що згідно з ч. 2 ст. 785 Цивільного кодексу України є підставою для застосування відповідальності у вигляді неустойки в розмірі подвійної плати за користування майном за час прострочення.

Натомість, суд апеляційної інстанції, не погоджуючись з висновком місцевого господарського суду в цій частині, визнав застосування відповідальності до відповідача безпідставним за відсутності його вини, що

згідно ст. 614, ч. 3 ст. 550 Цивільного кодексу України позбавляє позивача права на неустойку. Крім того, суд апеляційної інстанції прийняв до уваги пояснення відповідача, що він з лютого 2010 року не користується орендованими приміщеннями і позивач не виставляв йому рахунків на сплату орендних платежів.

Саме в частині відмови у стягненні з відповідача неустойки в сумі грн. позивач оскаржує постанову суду апеляційної інстанції.

Колегія суддів погоджується з висновками суду першої інстанції, вважає постанову суду апеляційної інстанції безпідставною, а доводи касаційної скарги такими, що заслуговують на увагу, з огляду на таке.

Колегія суддів констатує, що зазначеною нормою (ст. 785 ЦК) встановлюється відповідальність орендаря за неповернення орендованого майна у встановлений строк у вигляді неустойки, застосування якої не ставиться в залежність від фактичного користування майном, адже, в даному випадку йдеться не про плату за фактичне користування річчю, а про розмір штрафної санкції, що дорівнює подвійному розміру плати за користування річчю.

Таким чином, встановивши факт порушення відповідачем свого зобов'язання з повернення орендованого майна за актом приймання-передачі у встановлений строк, суд першої інстанції дійшов правомірного висновку про наявність підстав для стягнення з відповідача неустойки у розмірі грн. за час прострочення з лютого 2010р. по листопад 2010р. включно».

3. В третьому випадку суди вважали, що для застосування ч. 2 ст. 785 ЦК необхідно встановлення (доведення) обставин за яких орендар мав можливість передати майно, що було предметом оренди, але умисно цього обов'язку не виконав.

Прикладом такої позиції є:

3.1 Постанова Верховного Суду України від 19 серпня 2014 року у справі за № з якій, зокрема, зазначено: «Таким чином, для застосування наслідків, передбачених частиною другою статті 785 ЦК України, необхідно встановити обставини, за яких орендар мав можливість передати майно, що було предметом оренди, але умисно цього обов'язку не виконав».

Таким чином, тільки наведені вище рішення Верховного Суду України та Вищого господарського суду України, тобто найвищих судових інстанцій, ухвалені в останній час (2013-2014 рр.) свідчать про те, що вони тлумачать та застосовують одну і ту ж норму матеріального права (ст. 785 ЦК) неоднозначно, суперечливо та й діаметрально по різному.

Зазначене свідчить про реально існуючу необхідність тлумачення цієї норми закону Конституційним Судом України як єдиним органом з конституційними повноваженнями щодо офіційного тлумачення норм законів.

### III

Аналіз ст. 785 ЦК України у взаємозв'язку з іншими нормами ЦК.

Аналізуючи зміст ст. 785 ЦК для її тлумачення та застосування необхідно звернути увагу на те, що суди в рішеннях, на які зроблено посилання, виходять з можливості її розширеного тлумачення і застосовували таку розширену інтерпретацію її змісту.

На нашу думку така розширена інтерпретація є неправомірною, оскільки зміст цієї норми чітко визначений законодавцем і не дає підстав для такої інтерпретації.

В окремих судових рішеннях зроблено нелогічне тлумачення частини другої статті 785 ЦК України і словосполучення : **«за користування річчю за час прострочення»** інтерпретується як підстава (обставина) для виникнення права вимагати сплати неустойки.

Однак така інтерпретація є помилковою.

Вважаємо, правильною та логічною позицію висловлену в постанові ВГСУ від 2 червня 2011 р. де вказано, що «зазначеною нормою (ч. 2 ст. 785 ЦК) встановлюється відповідальність орендаря за неповернення орендованого майна у встановлений строк у вигляді неустойки, **застосування якої не становиться в залежність від фактичного користування майном, адже в даному випадку йдеться не про плату за фактичне користування річчю, а про розмір штрафної санкції, що дорівнює подвійному розміру плати за користування річчю».**

Кажучи простіше – період користування майном до припинення дії договору оренди оплачується як орендна плата в розмірі визначеному договором, а період після припинення дії договору оплачується як санкція, підстави і розмір якої визначено законом, тобто ст. 785 ЦК України – в подвійному розмірі від розміру оплати визначеному в договорі.

Частиною першою ст. 785 ЦК України передбачено обов'язок орендаря негайно у разі припинення договору найму (оренди) повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

Зазначена норма не пов'язує цей обов'язок з наявністю будь-яких інших обставин, наприклад, вилучення майна орендодавцем або з іншими умовами чи обставинами, крім однієї підстави: «неповернення майна (речі) наймачем наймодавцеві після припинення договору найму».

Спосіб реалізації цього обов'язку орендаря визначено в ч. 2 статті 795 ЦК України згідно якої повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору.

Частина друга ст. 785 ЦК України встановлює відповідальність у вигляді санкції за сам факт порушення зобов'язання передбаченого частиною першою «обов'язку щодо повернення речі».

Таким чином тлумачення ч. 2 ст. 785 ЦК України з урахуванням зазначеного вище дає підставу для висновку, що законодавець не пов'язує відповідальність, встановлену ч. 2 ст. 785 ЦК України з фактичним користуванням орендарем орендованим майном після припинення договору оренди, або з іншими не визначеними в законі чи договорі обставинами.

У будь-якому випадку для застосування до орендаря санкції передбаченої ч. 2 ст. 785 ЦК України, достатньо встановлення обставин зазначених у ч. 1 ст. 785 ЦК, а саме **невиконання обов'язку щодо негайного повернення майна** наймодавцеві у випадку припинення договору найму у спосіб визначений ч. 2 ст. 795 ЦК України.

Зазначене дає нам підставу для правомірної та оптимальної інтерпретації (тлумачення) ст. 785 ЦК України, яка допоможе формуванню стабільності судової практики і виключення можливості суб'єктивного підходу до вирішення цього питання.

На підставі наведеного та керуючись ст.ст. 147, 150, 153 Конституції України, пунктом 4 статті 13, статтями 42, 43, 94 Закону України «Про Конституційний Суд України»,

**прошу:**

1. Надати офіційне тлумачення словосполучення «у разі припинення договору найму», що міститься в частині першій статті 785 Цивільного кодексу України, **роз'яснивши**, що в ньому **визначено єдину і безумовну** підставу виникнення у наймодавця права вимагати від наймача сплати неустойки, передбаченої частиною другою зазначеної статті і що ця **підстава розширеному тлумаченню та застосуванню не підлягає**.

2. Надати офіційне тлумачення словосполучення «за користування річчю за час прострочення», що міститься в частині другій статті 785 Цивільного кодексу України, **роз'яснивши**, що зазначеною нормою встановлюється **відповідальність** орендаря за неповернення орендованого майна у встановлений строк у вигляді **неустойки**, застосування якої **не ставиться в залежність від фактичного продовження користування майном чи інших обставин** крім передбаченої в частині першій статті 785 Цивільного кодексу України.

Додатки:

29 вересня 2014 року

Заявник

Кушнір О.О.