

УДК 347.453.046

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ТА ЙОГО ПРАВОВІ НАСЛІДКИ



М. М. Дякович,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного
права та процесу юридичного
факультету Львівського
національного університету
імені Івана Франка



Л. Л. Тарасенко,
асистент кафедри цивільного
права та процесу юридичного
факультету Львівського
національного університету
імені Івана Франка

Здійснено аналіз правових норм, які визначають порядок і підстави припинення договору найму (оренди), а також теоретичних позицій, договірної та судової практики. Сформульовано пропозиції для усунення суперечностей та колізій правового регулювання цих відносин.

Ключові слова: договір, найм, оренда, припинення, відмова, розірвання договору

Важливим етапом будь-яких договірних зобов'язань є їх припинення. Підставами для припинення відносин найму є загальні підстави припинення договору найму та підстави припинення договору загалом. На теоретичному рівні питання припинення договору найму практично не досліджувалося. Науковці лише досить поверхово розглядають підстави припинення договору найму. Це зумовлює актуальність даного наукового дослідження.

Підстави припинення договору найму передбачені у ЦК України. Це, зокрема, загальні підстави припинення будь-якого зобов'язання (гл. 50 ЦК України) та спеціальні, передбачені загальними положеннями про найм (ст.ст. 781–784 ЦК України). Найбільш поширеним способом припинення договору найму, зрештою, як і будь-якого іншого договірного зобов'язання, є виконання, проведене належним чином. На це вказують як науковці радянського періоду, а саме – І. Б. Новицький, Л. А. Лунц [1, 376], В. С. Толстой [2, 12], В. Ансон [3, 336], Ф. І. Гавзе [4, 37], О. А. Красавчиков [5, 477], О. С. Йоффе [6, 31] й інші, так і сучасні вчені – В. В. Луць [7, 46], О. В. Дзера [8, 120], В. М. Коссак [9, 472] та інші.

Виконання договору найму полягає у **виконанні сторонами своїх обов'язків за договором**. Виконання повинно бути проведене належним чином обома сторонами, оскільки договір найму є двосторонньо зобов'язуючим. Можна стверджувати, що договір найму вважається припиненим у разі, якщо наймач повернув майно наймодавцеві у встановлений договором строк в належному стані, оплативши за користування майном в розмірі, встановленому договором. Наймодавець натомість зобов'язаний прийняти річ від наймача.

Проте наймач може не повернути річ після закінчення дії договору найму, а продовжувати користуватися нею. В такому разі до відносин найму слід застосовувати ст. 764 ЦК України, відповідно до якої якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Також наймач може утримувати річ після закінчення строку дії договору найму, вже не користуючись нею, не виконуючи свій обов'язок щодо повернення орендованого майна. В такому разі наймодавець має право вимагати від наймача повернення речі у зв'язку із закінченням строку дії договору найму та має право на відшкодування заподіяних йому збитків, завданих неналежним виконанням наймачем своїх зобов'язань за договором найму, проте наявність та розмір цих збитків ще слід довести.

Також наймодавець може не вчинити дій, які необхідні для прийняття належного виконання, що вчиняється наймачем. Наприклад, наймач після закінчення строку дії договору бажає повернути транспортний засіб наймодавцеві, а останній не вчиняє необхідних для прийняття дій. Наявність таких дій (бездіяльності) з боку наймодавця має важливе значення, оскільки від того, хто саме прострочив виконання

зобов'язання, залежить, хто буде нести відповідальність за випадкову втрату або пошкодження речі. Зокрема, за загальним правилом ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 323 ЦК України). У зв'язку з тим, що за договором найму наймодавець зазвичай і є власником майна, саме на нього і покладається ризик випадкового знищення чи пошкодження майна. Але відповідно до ст. 772 ЦК України наймач, який затримав повернення речі наймодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження. Тобто наймач нести відповідальність без вини. Проте якщо наймач доведе, що він вчиняв всі необхідні дії для повернення майна, а наймодавець не вчинив або ухилився від вчинення дій з прийняття речі, то наймач не буде нести відповідальність за втрату чи пошкодження цього майна. В цьому випадку матиме місце прострочення з боку кредитора. Тому саме на нього покладатиметься відповідальність за прострочення виконання зобов'язання. Як зазначає Г. К. Матвеев, названі вище дії слід вважати протиправною бездіяльністю кредитора, яка є реальним і об'єктивним фактом поведінки цієї особи [10, 30]. На думку В. В. Луця, кредитор зобов'язаний сприяти боржникові у виконанні зобов'язання, хоча і не повинен нагадувати йому про це. Належне і своєчасне виконання обов'язків кредитора є основною умовою для нормального розвитку зобов'язання загалом, і у зв'язку з цим мета зобов'язання вважається досягнутою і воно припиняється [7, 118]. Це повною мірою стосується і договору найму, оскільки якщо кредитор вчинить відповідні дії щодо прийняття виконання боржника, то договір найму припиниться.

Таким чином, наявність вини в діях (бездіяльності) кредитора щодо невиконання його обов'язку з прийняття речі після закінчення строку дії договору найму, звільнятиме наймача від відповідальності за випадкове знищення або пошкодження речі.

Ще однією підставою припинення договору найму є *смерть фізичної особи – наймача*, якщо інше не передбачено законом або договором. За загальним правилом у разі смерті фізичної особи – наймача договір найму припиняється. У законі на даний час не передбачено винятків з цього правила. Однак договором найму, на нашу думку, може бути встановлено, що у разі смерті наймача право користування річчю переходить до іншої особи, наприклад, до дружини наймача. Якщо орендованим майном володітиме інша

особа (навіть близький родич наймача, який помер), то таке володіння не матиме відповідної правової підстави, і до цих відносин підлягатимуть застосуванню норми гл. 83 ЦК України.

Зокрема, у справі за позовом товариства з обмеженою відповідальністю до громадянки К. про стягнення заборгованості з орендної плати за договором найму автомобіля суд відмовив у задоволенні позову, оскільки було встановлено, що відповідач користувався транспортним засобом без відповідної правової підстави [11]. А саме – суд встановив, що між позивачем та чоловіком відповідачки було укладено договір найму транспортного засобу, який був нотаріально посвідчений. Після смерті наймача, відповідач користувалася автомобілем за усною домовленістю з позивачем. Таким чином, суд прийшов до правильного висновку, що договір найму, укладений між чоловіком відповідача та позивачем, був припинений на підставі ст. 781 ЦК України.

Слід зазначити, що *смерть фізичної особи – наймодавця* не припиняє договору найму і до цих відносин слід застосовувати ст. 770 ЦК України щодо правонаступництва у разі зміни власника речі, переданої у найм. Проте і за таких умов на практиці можуть виникати проблеми через певні недоліки правового регулювання. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 1270 ЦК України для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини. Тобто наймачеві може стати відомо про правонаступника (спадкоємця) наймодавця лише після прийняття спадщини та оформлення права на неї. Натомість свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям лише після спливу шести місяців з часу відкриття спадщини. Водночас, якщо строк договору найму закінчиться після смерті наймодавця, але до закінчення шестимісячного строку на прийняття спадщини, наймач може не знати, хто є потенційним правонаступником прав на орендоване майно, що належало наймодавцеві. Очевидно, що на практиці наймач або продовжуватиме користуватися річчю, поки йому не пред'являть вимогу про повернення цього майна, або поверне орендоване майно найближчим родичам наймодавця. Тим часом у наймача можуть виникнути труднощі, пов'язані зі зберіганням орендованого майна, якщо потенційні спадкоємці невідомі, або вони не бажають приймати спадщину, або спадкоємців немає взагалі. У разі якщо спадкоємці відсутні, застосовуватимуться положення про відумерлість спадщини (ст. 1277 ЦК України), тоді обов'язок щодо охорони спадкового майна покладається на нотаріуса за місцем

відкриття спадщини (ст. 1283 ЦК України).

Наймач може і не знати, є спадкоємці чи їх немає. В такому разі слід закріпити обов'язок за наймачем повідомити нотаріуса чи органи місцевого самоврядування про наявність майна, яке належало спадкодавцеві.

Охорона спадкового майна триває до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини. Виконання нотаріусом обов'язку щодо охорони спадкового майна конкретизується в Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженій наказом Міністерства юстиції України від 3 березня 2004 р. № 20/5.

Зокрема, в пп. 195 цієї Інструкції зазначено: якщо у складі спадщини є майно, що потребує утримання, догляду, учинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, – відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту, на підставі заяви заінтересованої особи (наприклад, представника територіальної громади), після пред'явлення свідцтва про смерть спадкодавця укладає договір на управління спадщиною.

Таким чином, саме на нотаріуса (або на органи місцевого самоврядування в населених пунктах, де немає нотаріуса) покладається обов'язок прийняти у наймача орендоване майно, що належало наймодавцеві, та забезпечити його охорону. Якщо нотаріусу відомі спадкоємці, які звернулися із заявою про прийняття спадщини, то, очевидно, саме нотаріус повинен передати їм на зберігання це майно, яке було повернуто наймачем.

Якщо призначено виконавця заповіту, то обов'язок вжити заходів для охорони спадкового майна та вимагати від боржників спадкодавця виконання ними своїх зобов'язань покладається на виконавця заповіту (ст. 1290 ЦК України). Але в законодавстві України не визначено, кому саме повинен повернути орендоване майно наймач, в разі смерті наймодавця, в період до спливу строку на прийняття спадщини. На нашу думку, у разі смерті наймодавця наймач зобов'язаний звернутися до нотаріуса (або до органів місцевого самоврядування в населених пунктах, де немає нотаріуса) із заявою про вжиття заходів щодо охорони спадкового майна, яке наймач повинен повернути, якщо строк, встановлений для прийняття спадщини, не закінчився.

Крім того, в законодавстві України прямо не визначено, кому повинен сплачувати наймач плату за користування орендованим майном після

смерті наймодавця. Плата за користування таким майном належить до складу спадкового майна. Смерть наймодавця не звільняє наймача від обов'язку оплачувати користування майном та не надає підстав для відстрочення орендних платежів. Тому цю плату наймач повинен вносити у строки, визначені договором найму. Обов'язок прийняти належне виконання з боку наймача повинен покладатися або на виконавця заповіту, про що зазначено у ст. 1290 ЦК України, або на нотаріуса (чи органи місцевого самоврядування в населених пунктах, де немає нотаріуса), який міг би покласти отримані кошти на депозит.

Проте вищезазначеного обов'язку нотаріуса в чинному законодавстві України прямо не передбачено. Зокрема, ні Закон України «Про нотаріат», ні Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України не зобов'язують нотаріуса приймати належне виконання за зобов'язанням (в даному випадку – отримання плати за користування транспортним засобом) замість спадкодавця. На нотаріуса покладаються загалом обов'язки щодо охорони спадкового майна. Зокрема, у ч. 1 ст. 60 Закону України «Про нотаріат» зазначено, що нотаріус за місцем відкриття спадщини за повідомленням підприємств, установ, організацій, громадян або на підставі рішення суду про оголошення фізичної особи померлою чи за своєю ініціативою, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, – посадова особа органу місцевого самоврядування, яка вчиняє нотаріальні дії, вживають заходів до охорони спадкового майна, коли це потрібно в інтересах спадкоємців, відказоодержувачів, кредиторів або держави. Ці заходи вживаються ними безпосередньо або шляхом доручення нотаріусам чи посадовим особам органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням майна.

Отже, нотаріус за повідомленням громадянина або юридичної особи повинен вжити заходів щодо охорони спадкового майна. Таким чином, у разі якщо наймач (фізична або юридична особа) звернеться до нотаріуса у період до шести місяців з дня смерті наймодавця із заявою про наявність коштів, належних наймодавцеві (кредиторів), нотаріус зобов'язаний прийняти відповідні кошти та внести їх на депозит, оскільки ці дії слід вважати, на нашу думку, заходами щодо охорони спадкового майна.

У цьому випадку досить самого волевиявлення наймача щодо сплати коштів за користування майном та положень закону, які зобов'язують нотаріуса вживати всіх заходів для охорони спадкового майна (ч. 2 ст. 1283 ЦК України,

ст. 60 Закону України «Про нотаріат»). Більше того, можливість наймача внести кошти на депозит нотаріуса передбачена ст. 537 ЦК України. Проте ця стаття містить вичерпний перелік випадків, коли боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей на депозит нотаріуса. Це, зокрема, такі випадки: відсутність кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання, ухилення кредитора або уповноваженої ним особи від прийняття виконання або в разі іншого прострочення з їхнього боку, відсутність представника недієздатного кредитора. У вищезазначених випадках немає згадки про можливість боржника внести грошові кошти, належні кредиторів, на депозит нотаріуса у разі смерті кредитора. Досить спірною є й позиція щодо надання саме права боржникові вносити відповідні кошти на депозит нотаріуса, однак боржник зобов'язаний виконувати зобов'язання належним чином, зокрема вносити платежі за користування орендованим майном на користь кредитора, тому несплата боржником відповідної суми, передбаченої договором найму, може вважатися простроченням із подальшим застосуванням штрафних санкцій, передбачених законом або договором.

На нашу думку, у разі смерті наймодавця наймач повинен вносити кошти, належні наймодавцеві як плата за користування орендованим майном, на депозит нотаріуса, якщо строк виконання зобов'язання настав до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини.

Саме такий висновок напрошується, оскільки, по-перше, боржник повинен виконувати свої зобов'язання за договором, по-друге, боржник не може виконати свої зобов'язання за договором на користь спадкоємців, бо лише після закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини, стане відомо, хто саме є спадкоємцем або, якщо спадкоємців є декілька, хто саме із спадкоємців успадкував право вимоги до боржника.

Підставою припинення договору найму є також **ліквідація юридичної особи**, яка була наймачем або наймодавцем. Ліквідація означає припинення юридичної особи без правонаступництва. Оскільки обов'язки з управління справами юридичної особи, що ліквідується, переходять до ліквідаційної комісії, саме на неї і покладаються обов'язок повернути майно (в тому числі транспортні засоби), надане в користування іншій особі. Крім того, ліквідаційна комісія повинна отримати з наймача плату за користування майном, якщо строк виконання зобов'язання настав. Правовою підставою для цього є ч. 4 ст. 60 ГК

України, а саме: «ліквідаційна комісія вживає необхідних заходів щодо стягнення дебіторської заборгованості суб'єкта господарювання, який ліквідується».

У разі ліквідації юридичної особи – наймача за договором найму ліквідаційна комісія повинна повернути орендоване майно його власникові (наймодавцеві), повідомивши також про припинення юридичної особи – наймача. Такий висновок можна зробити з аналізу ч. 4 ст. 105 ЦК України, ч. 4 ст. 60 ГК України. В обох вищезазначених випадках важливим є момент, з якого договір найму вважатиметься припиненим. Очевидно, договір найму вважатиметься припиненим з моменту отримання іншою стороною договору письмового повідомлення. Зокрема, у разі отримання повідомлення наймодавцем від ліквідаційної комісії про припинення дії договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи – наймача він зобов'язаний вжити всіх заходів, необхідних для забезпечення отримання майна, яке є предметом договору найму. У випадку отримання такого повідомлення від ліквідаційної комісії про припинення дії договору найму у зв'язку з ліквідацією юридичної особи – наймодавця наймач повинен повернути річ у розумний строк, якщо інше не зазначено в законі або в договорі. У цьому разі строк, необхідний для повернення речі наймодавцеві, визначатиметься з урахуванням виду майна, що є предметом договору, його місцезнаходження та, відповідно, часу, необхідного для транспортування його до наймодавця. Крім того, при цьому варто враховувати час, необхідний для виконання обов'язків за договорами, укладеними з третіми особами.

Наприклад, наймачеві слід повернути орендований вантажний автомобіль у м. Львові. Проте на момент отримання письмового повідомлення про припинення договору найму у зв'язку з ліквідацією наймодавця вантажний автомобіль перебуває в Центральній Україні і прямує з швидкопсувним вантажем на південь. Тоді розумним строком, необхідним для повернення цього автомобіля наймодавцеві, слід вважати строк, що потрібний для доставки вантажу в пункт призначення, повернення автомобіля до Львова, проведення технічного огляду автомобіля та, в разі потреби, проведення ремонтних робіт, необхідних для підтримання автомобіля у належному технічному стані, оскільки наймач повинен підтримувати транспортний засіб у належному технічному стані та повернути його наймодавцеві у стані, в якому він був отриманий, з урахуванням нормального зносу, якщо інше не визначено в догово-

рі (ч. 1 ст. 785, ч. 1 ст. 801 ЦК України).

У таких випадках слід визначити момент, з якого договір найму припиняється. На нашу думку, договір буде припинено з моменту передання речі наймодавцеві, а не з моменту отримання наймачем чи наймодавцем повідомлення про повернення орендованого майна у зв'язку з припиненням договірних відносин. Відповідно саме до моменту передання наймодавцеві орендованого майна наймач зобов'язаний оплачувати користування ним.

Ще однією підставою для припинення договору найму є *невнесення плати за користування* річчю протягом трьох місяців поспіль. Зокрема, в цьому випадку наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі. Ця підстава є досить поширеною, оскільки на практиці досить часто виникають ситуації, коли наймачі не вносять плату за користування майном.

У теорії цивільного права практично не аналізується ця підстава припинення договору найму. Зокрема, на думку О. Отраднової, при припиненні договору найму внаслідок односторонньої відмови звернення з позовом до суду не вимагається [8, 128]. Інших аспектів цієї підстави припинення договору найму автор не аналізує. З цього приводу О. С. Йоффе зазначав, що в разі невиконання наймачем плати за користування річчю протягом трьох місяців поспіль наймодавець має право на стягнення заборгованості з орендної плати і має право розірвати договір [7, 278]. Цікавою є думка С. М. Лепех, яка зазначає, що відмова від договору – це різновид оперативної санкції за порушення зобов'язання (в даному випадку – за несплату орендних платежів), яку кредитор має право застосувати власними діями, в позасудовому порядку та без попереднього пред'явлення претензії боржникові [12, 202].

Застосування з боку кредитора відмови від договору як санкції без звернення до суду є нелогічним, оскільки тільки у суді можна і необхідно довести вину боржника. Саме по собі застосування відмови від договору найму (оренди) з боку наймодавця позбавляє наймача можливості належного захисту своїх прав. На нашу думку, положення ст. 782 ЦК України (право наймодавця на відмову від договору) суперечать положенням ст. 651 ЦК України (щодо підстав для зміни або розірвання договору). З погляду О. В. Дзери, у разі взаємоузгодженої відмови відбувається з юридичної точки зору розірвання договору, а тому взаємна відмова, відповідно, має оформлятися правочином про розірвання договору, а не

про відмову від нього, оскільки в ЦК України відсутня така підстава припинення договору [13, 168].

Крім того, аналіз ч. 3 ст. 651 ЦК України дає всі підстави вважати, що особа має абсолютне право на односторонню відмову від договору. Однак це не зовсім відповідає законодавчій техніці, оскільки справедливим висновком буде можливість судового оспорювання цієї відмови іншою стороною. На нашу думку, слід доповнити ст. 783 ЦК України пунктом 5 щодо випадків, коли наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, а саме – коли наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль.

Загалом дослідники не приділяють достатньої уваги цій підставі припинення договору найму. На нашу думку, правом на відмову від договору найму наймодавець наділяється лише тоді, коли наймач не вносить взагалі жодної плати протягом трьох місяців поспіль. Натомість якщо наймач вноситиме кошти за користування не в повному обсязі протягом трьох місяців підряд або не вноситиме плату протягом більш як три місяці, але не поспіль, тобто він перериватиме оплатою повністю або частково вказаний в законі тримісячний строк, наймодавець не має права відмовитися від договору найму. Судова практика теж підтверджує вищезазначену позицію, що наймодавець має право на відмову від договору, лише якщо наймач не вносить плату за користування майном в повному обсязі протягом тривалого часу (не менше як три місяці поспіль) [14, 15].

Припинення договору найму слід прив'язувати до моменту отримання наймачем повідомлення від наймодавця про відмову від договору. Така позиція є правильною і зумовлена тим, що протягом часу між надісланням повідомлення і його отриманням наймачем може пройти певний проміжок часу, протягом якого наймач має можливість використовувати річ, за що, відповідно, нараховується плата. В такому разі договір найму вважатиметься припиненим з наступного дня, після отримання такого повідомлення (керуючись положеннями про строки ЦК України). Крім того, до отримання наймачем такого повідомлення про відмову від договору, володіння та користування орендованим майном вважатиметься правомірним, що унеможливує застосування до наймача штрафних санкцій, передбачених законом чи договором. Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України наймодавець має право вимагати від наймача, який не виконує обов'язок щодо повернення речі, сплати неустойки в розмірі

подвійної плати за користування річчю за час прострочення. В окремих випадках наймач може ухилитися від отримання повідомлення наймодавця про відмову від договору. Тоді договір найму слід вважати припиненим з дня, коли наймач розпочав ухилитися від прийняття такого повідомлення від наймодавця.

В договірній практиці досить складно встановити момент, коли наймач починає ухилитися від отримання повідомлення від наймодавця про припинення договору найму. Наприклад, таким моментом може бути відмова наймача від прийняття повідомлення про відмову від договору. У цьому випадку законодавець вживає поняття «відмова від договору», а не «розірвання договору» чи «припинення договору». За своєю суттю відмова від договору є підставою для припинення договірного правовідношення. За загальним пра-

вилком одностороння відмова від зобов'язання не допускається, проте винятки можуть встановлюватися в законі або в договорі. Зокрема, таким винятком є передбачене ст. 782 ЦК України право наймодавця відмовитися від договору.

Це – безумовне право, яке наймодавець має змогу реалізувати за наявності умов, передбачених вищезазначеною статтею. Відмову від договору, як і його розірвання, слід розглядати як дострокове припинення договірних зобов'язань з ініціативи однієї із сторін. Варто погодитися з В. М. Коссаком, який робить висновок, що вищезазначені підстави дострокового припинення договірних зобов'язань є наслідком невиконання чи неналежного виконання однією із сторін своїх договірних обов'язків або зумовлені обставинами форс-мажорного характеру [16, 35].

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. *Новицкий И. Б.* Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. – М. : Юрид. лит., 1950. – 412 с.
2. *Толстой В. С.* Исполнение обязательств / В. С. Толстой. – М. : Юрид. лит., 1973. – 208 с.
3. *Ансон В.* Основы договорного права / В. Ансон. – М. : Международная книга. – 1947. – 455 с.
4. *Гавзе Ф. И.* Обязательственное право / Ф. И. Гавзе. – Минск : Изд-во БГУ им. В. И. Ленина. – 1968. – 126 с.
5. Советское гражданское право : учеб. : в 2 т. – Т. 1 / Т. И. Илларионова, М. Я. Кириллова, О. А. Красавчиков и др. ; под ред. О. А. Красавчикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Высш. шк., 1985. – 544 с.
6. *Луць В. В.* Заключение и исполнение хозяйственных договоров / В. В. Луць. – М. : Юрид. лит., 1978. – 144 с.
7. *Иоффе О. С.* Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – 872 с.
8. Цивільне право України : підручн. : у 2 кн. – Кн. 2 / О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін. ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 640 с.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. – К. : Істина, 2008. – 992 с.
10. *Матвеев Г. К.* Вина в советском гражданском праве / Г. К. Матвеев. – К. : Изд-во КГУ, 1955. – 307 с.
11. Рішення Личаківського районного суду м. Львова від 23 серпня 2008 р. Справа №№ 2-710/2008 // Архів Личаківського районного суду м. Львова.
12. *Ленех С. М.* Підстави, порядок та правові наслідки відмови від договору / С. М. Ленех // Проблеми державотворення та захисту прав людини в Україні : матер. XI регіональної наук.-практ. конф. 3-4 лютого 2005 р. – Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2005. – 454 с.
13. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. – Т. 2 / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – 3-є вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 832 с.
14. Рішення господарського суду Житомирської області від 10 грудня 2007 р. Справа № 16/2522 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
15. Постанова Вищого господарського суду від 18 квітня 2006 р. Справа № 52/382-05 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
16. *Коссак В. М.* Співвідношення категорій «розірвання» та «припинення» договірних зобов'язань / В. М. Коссак // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління і права. – 2002. – № 2. – С. 34-36.

Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Прекращение договора найма (аренды) и его правовые последствия

Осуществлен анализ правовых норм, регулирующих порядок и основания прекращения договора найма (аренды), а также теоретических позиций, договорной и судебной практики. Сформулированы предложения по устранению противоречий и коллизий правового регулирования этих отношений.

Ключевые слова: договор, наем, аренда, прекращение, отказ, расторжение договора

Dyakovych Myroslava, Tarasenko Leonid. Termination of the lease agreement and its legal consequences

The authors analyze the legal rules governing the procedure and the grounds of the lease agreement, and also theoretical positions, contractual and litigation, and put forward proposals to resolve the contradictions and conflicts of legal regulation of these relations.

Key words: contract, lease, rent, termination, denial