

It is concluded that the proposed and analyzed factors that affect the formation of wages should be studied and taken into account during the regulatory reform of the institution of wages.

In our opinion, the principles on which the system of guarantees for the realization of workers' rights to fair remuneration should be based must be enshrined in law. It is argued that the institution of wages needs comprehensive reform. And above all, it is necessary to pay attention to the principles on which it should be built, because these are the fundamental foundations.

Keywords: principles, factors of fair wages, labor market conditions, wages, equality, labor relations.

Польний Д. А.

ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ОДНОСТОРОННЬОЇ ВІДМОВИ ВІД ДОГОВОРУ НАЙМУ

УДК 347.453.043

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) містить загальні положення, що стосуються договорів найму (оренди), зокрема і способів захисту прав наймача та наймодавця. Так, на рівні ЦК України окремо виділяються підстави для односторонньої відмови наймача та наймодавця та підстави для розірвання договору найму на вимогу наймача та наймодавця. Причому загальні положення про зобов'язання ЦК України окремо виділяють односторонню відмову від зобов'язання як самостійну підставу припинення зобов'язання. Не розробленим на теоретичному рівні є також механізм односторонньої відмови від договору найму.

Вказане обумовлює необхідність теоретичного осмислення категорії односторонньої відмови від договору найму, як наслідку порушення наймачем або наймодавцем умов договору, для вдосконалення правового регулювання та кращого розуміння і ефективного використання даного інструменту у правозастосовній діяльності.

Досліджуваний інструмент є економним способом співпраці з потенційно недобросовісними контрагентами, аніж розірвання договору, оскільки особа принаймні не буде змушена першою витрачати кошти на судові витрати, втрачаючи при цьому потенцій-

ний прибуток та й загалом свій час. Виходячи з наведеного, саме механізм односторонньої відмови від договору найму варто вважати оптимальним інструментом захисту прав як наймача, так і наймодавця у випадку порушення договору найму контрагентом.

Тому рекомендується передбачати у договорі найму право на односторонню відмову від договору в усіх випадках істотних, на думку сторін, порушень зобов'язань за договором, які відповідно не визначені нормами ЦК України та інших законів як підстави для виникнення права вимагати розірвання договору найму.

Як слушно зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, досліджуючи загалом поняття «відмови» в ЦК України, дана категорія є досить значною, складною, спірною і такою, що вимагає скрупульозного аналізу [1, с. 105]. Погоджуючися з цим твердженням варто вказати, що в науці цивільного права проводився відповідний аналіз вужчих понять, зокрема щодо категорії односторонньої відмови від договору (зобов'язання).

Відповідно висловлюються різні позиції щодо сутності односторонньої відмови від договору (зобов'язання). Наприклад, Л. М. Баранова розглядає односторонню відмову від зобов'язання як спосіб неюрисдикційної форми захисту суб'єктивних цивільних прав [2, с. 5]. Тобто акценти у дослідженні цього питання зроблено на те, що це спосіб захисту цивільного права та інтересу і що цей спосіб реалізується у неюрисдикційній формі.

Думку щодо розуміння цієї категорії розвиває І. Й. Пучковська, відносячи відмову від договору, разом із відмовою від прийняття неналежного виконання та правом кредитора виконати роботу за рахунок боржника тощо, до мір оперативного впливу [3, с. 30]. Безумовно таку позицію підтримуємо, адже класичним розумінням у цивільному праві мір оперативного впливу є те, за яким вони належать до способів захисту, різновиду санкцій організаційного характеру, що реалізуються у неюрисдикційній формі.

Є й інший підхід, що висловлюється в цивільно-правовій літературі, за яким одностороння відмова безпосередньо не є способом захисту суб'єктивних прав, а слугує інструментом (засобом), за допомогою якого потерпіла сторона обирає відповідні способи захисту, якими можуть бути правові наслідки односторонньої від-

мови – зміна або припинення правовідношення [4, с. 234]. Погоджуючись з тим, що зміна або припинення правовідношення є правовими наслідками відмови від договору (і одночасно самотійними способами захисту порушеного цивільного права), не можемо погодитися з тим, що це є достатнім аргументом, який би виключав відмову з переліку способів захисту. Застосування того чи іншого способу захисту порушеного цивільного права завжди має певний правовий наслідок. У даному разі можна вести мову про те, що зміна або припинення правовідношення є одночасно і способом захисту порушеного цивільного права і правовим наслідком відмови від договору.

Аналізуючи положення ЦК України щодо договору найму, зокрема досліджуючи особливості захисту прав наймача, І. Р. Калаур розглядає і відмову від договору найму, і розірвання договору найму як способи захисту прав наймача [5, с. 37-38]. З такою позицією та з урахуванням підходів, наведених вище, погоджуємося повністю.

Висловлюючи власну позицію щодо правової природи односторонньої відмови від договору найму варто вказати наступне:

1) одностороння відмова від договору є способом захисту цивільних прав, що реалізується у неюрисдикційному порядку;

2) одностороння відмова наймача чи наймодавця від договору найму у випадках, передбачених п. 2 ч. 1 статті 766 та ч. 1 статті 782 ЦК України відповідно чи договором, безсумнівно є санкцією за протиправну поведінку - порушення умов договору найму (при цьому під санкціями розуміємо певні несприятливі наслідки для суб'єкта, який допустив протиправну поведінку);

3) одностороння відмова є мірою оперативного впливу в розумінні ЦК України (санкцією організаційного характеру).

Оскільки одностороння відмова від договору реалізується у неюрисдикційній формі, ми можемо вважати односторонню відмову від договору найму самозахистом цивільних прав наймача і наймодавця, адже самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства (ч. 1 статті 19 ЦК України). Відповідно же до ч. 2 ст. 19 ЦК України способи самозахисту можуть обиратися

самою особою чи встановлюватися договором або актами цивільного законодавства.

Деталізуючи власну позицію стосовно відмови від договору найму як способу самозахисту прав наймача і наймодавця варто також звернутись до Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». Відповідно до п. 5 даної постанови, законом (ст. 783 ЦК України) передбачено можливість розірвання договору найму (оренди) за рішенням суду на вимогу однієї з сторін, а ст. 782 ЦК України - право наймодавця на односторонню відмову від такого договору у разі невнесення наймачем плати за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

Відповідне право наймодавця на відмову від договору найму не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду з вимогою щодо розірвання договору в разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо має місце істотне порушення умов договору. Відмова наймодавця від договору найму, можливість якої передбачена ч.1 ст. 782 ЦК України, є правом, а не обов'язком наймодавця, яке може бути реалізоване в позасудовому порядку [6].

Іншими словами, вказується на позасудовий порядок здійснення односторонньої відмови від договору найму у випадку наявності передбаченої підстави для такої відмови, при цьому конкретно розірвання договору у зв'язку з порушенням його умов пов'язується тільки із звернення до суду і прийняттям відповідного рішення про розірвання договору, дата набрання законної сили якого і буде вважатись моментом розірвання договору.

Разом з цим, вважаємо за необхідне детально розглянути механізм односторонньої відмови від договору найму і встановити момент здійснення такої відмови, тобто момент, коли зобов'язання безпосередньо припиняється шляхом односторонньої відмови від договору.

В окремих випадках ЦК України передбачає процедуру односторонньої відмови від договору найму та момент припинення дії договору, зокрема це стосується права наймодавця відмовити-

ся від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд – в такому випадку (відповідно до ч. 2 статті 782) договір найму є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Подібна процедура наявна і у статті 7 Закону України «Про фінансовий лізинг», яка встановлює окремі підстави відмови від договору лізингу та процедуру такої відмови. Однак схожа процедура відсутня у ст. 766 ЦК України, що стосується вже права наймача відмовитися від договору. Звісно тут ми можемо вдатись до аналогії закону, можливість застосування якої передбачена ч. 1 ст. 8 ЦК України, й таким чином застосувати ту ж процедуру, яка передбачена у ч. 2 статті 782 ЦК України.

Подібну аналогію закону очевидно необхідно застосувати і щодо положення абзацу третього ч. 1 статті 825 ЦК України щодо права наймача відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання.

Однак якщо застосування подібної аналогії в даних випадках ми можемо виправдати, то такий підхід не вирішує загальної проблеми відсутності законодавчо визначеного механізму здійснення односторонньої відмови від договору найму і змушує сторони прописувати такий механізм в договорі.

Тому варто спробувати встановити загальноприйнятий механізм відмови від договору найму. Відповідно до ч. 3 ст. 651 ЦК України договір є розірваним або зміненим у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково. Таку односторонню відмову варто вважати правочином, оскільки така одностороння відмова є дією, що спрямована на припинення цивільних прав та обов'язків (також даний підхід, до речі, узгоджується з ч. 2 статті 214 ЦК, в якій передбачено, що особи, які вчинили дво- або багатосторонній правочин, мають право за взаємною згодою сторін, а також у випадках, передбачених законом, відмовитися від нього).

В ч. 3 статті 214 ЦК України вказується, що відмова від правочину вчиняється у такій самій формі, в якій було вчинено правочин. У науці також часто висловлюються позиції щодо засто-

сування до форми відмови від договору статті 654 ЦК України, відповідно до якої зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що і договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту [7; 8].

Недоліком даного підходу вважаємо те, що при його використанні зміщується одностороння відмова від договору з розірванням договору. Суди ж при вирішенні справ щодо обґрунтованості односторонньої відмови від договору вказують, що така відмова є одностороннім правочином в розумінні статті 202 ЦК України і поширюють на її форму вимоги статті 654 ЦК України [9].

У доктрині цивільного права наявні різні підходи до форми визначення форми такої відмови. Так, Ю. Труфанова зазначає, що у статті 651 ЦК України не визначено, у якій формі має висловлюватися відмова. Тому, на думку науковців, лише письмове повідомлення засвідчує односторонню відмову від договору, а якщо договір був посвідчений нотаріально, він може вважатися розірваним лише у разі оформлення такого розірвання у нотаріальній формі, інакше буде діяти презумпція його чинності [7, с. 296].

Даному підходу протиставлено позицію, що висловлена у постанові Вищого господарського суду України від 29 липня 2014 р. у справі № 909/1093/13, в якій йшлося про відмову від нотаріально посвідченого договору найму, що була здійснена у письмовій формі. На її думку, враховуючи захисний характер відмови від договору, закріпленої у статті 782 ЦК України, справедливим є підхід, згідно з яким не потрібно ускладнювати реалізацію свого права на захист потерпілою стороною необхідністю нотаріального посвідчення відмови від договору [8, с. 50].

Відповідно до даної позиції Вищого господарського суду України норми законодавства та умови договору, встановлюють право орендодавця на односторонню відмову від договору оренди, а так само момент, з якого договір вважається розірваним у разі, якщо орендодавець відмовляється від договору, для чого достатньо лише письмово повідомити про це орендаря.

При цьому, така відмова є спеціальним порядком розірвання договору найму установленим статтею 782 ЦК України, і зако-

ном, а так само умовами договору не визначено вимог щодо вчинення відмови, тому твердження про те, що така відмова повинна відповідати вимогам до одностороннього правочину не правильні [10]. Аргументація Вишого господарського суду України базується на тому, що самими положеннями ст. 782 ЦК України та договору обов'язкове нотаріальне посвідчення відповідної відмови не передбачено.

При цьому, незважаючи на висловлену у вищенаведеній постанові позицію, вже після її прийняття судами приймалися рішення з протилежним підходом. З нещодавніх можна вказати на постанову Північного апеляційного господарського суду від 27 листопада 2019 р. у справі № 910/4391/19 в якій вказано, що норми статті 782 ЦК України визначають лише підстави та наслідки відмови від правочину, проте не визначають у даному випадку форму такого правочину. Водночас форма відмови від договору оренди має відповідати формі вчинення такого договору. При цьому суд погодився з тим, що обґрунтованість такої позиції підтверджується постановою Верховного Суду від 27 лютого 2019 р. у справі №910/7495/16 [9].

Проте даний підхід не підтриманий у постанові Верховного Суду від 26 лютого 2020 року у справі №910/4391/19. В даній постанові у висновках Верховного Суду щодо застосування норм права окремо вказується на те, що системний аналіз наведених у постанові норм закону дозволяє дійти висновку, що одностороння відмова від договору оренди, право наймодавця на яку передбачено статтею 782 ЦК України, не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, оскільки це не передбачено положеннями цієї статті. Відмова від договору вважається такою, що відбулася, якщо наймодавець направив наймачу відповідну заяву (лист, повідомлення), надавши суду докази такого направлення та отримання її наймачем [11].

Варто наголосити, що у п.5.2.9. даної справи Верховний Суд привів окрему аргументацію з приводу того, чому він вважає безпідставними посилання господарських судів на постанову Верховного Суду від 27.02.2019 у справі №913/661/17. Тобто Верховний Суд вважає положення ЦК України щодо необхідності

відправлення повідомлення для односторонньої відмови від договору найму такими, що визначають і форму відмови.

Подібне трактування означає що і, наприклад, положення статті 7 Закону України «Про фінансовий лізинг» щодо повідомлення лізингодавця у разі, якщо прострочення передачі предмета лізингу більше 30 днів, навіть у випадку нотаріального посвідчення договору лізингу, передбачають відсутність необхідності нотаріально посвідчувати таку відмову, якщо інше не встановлено договором.

На підставі аналізу положень ЦК України, судової практики, зокрема і позицій Верховного Суду, а також наукових підходів та трактувань відповідних положень законодавства ми вважаємо загалом обґрунтованим виокремлення наступних елементів механізму здійснення права на односторонню відмову від договору найму як способу самозахисту прав наймача та наймодавця:

1) Виникнення обставини, що передбачена статтями 766, 782 ЦК України, іншими законодавчими актами або договором як підстава для односторонньої відмови від договору;

2) Відправлення повідомлення про односторонню відмову від договору листом з описом вкладення та з повідомленням про вручення поштового відправлення. Якщо договором або законом не перебадчено іншого, то при можливому судовому розгляді справи відмова від договору вважатиметься такою, що відбулася, якщо сторона надала суду докази такого направлення та отримання її наймачем. Якщо договір був нотаріально посвідчений, то, якщо порядок відмови у вигляді направлення повідомлення контрагенту визначений в законі чи договорі, то дане повідомлення не потрібно нотаріально посвідчувати, оскільки відповідне положення варто розуміти як таке, що встановлює і форму відмови.

3) Зміна або припинення договору у зв'язку з односторонньою відмовою після спливу певного визначеного строку з моменту отримання повідомлення, якщо законом або договором моментом припинення договору не є отримання контрагентом повідомлення про відмову від договору, а припинення договору внаслідок односторонньої відмови пов'язано зі спливом певного строку.

Слід зазначити, що при односторонній відмові зобов'язання припиняється з моменту отримання повідомлення про відмову.

Підсумовуючи вищенаведене, слід вказати, що одностороння відмова наймача чи наймодавця від договору найму у випадках передбачених законом чи договором як наслідок порушення умов договору найму є санкцією за протиправну поведінку сторін договору найму; це спосіб захисту прав сторін договору найму, що реалізується у неюрисдикційній формі.

Правовий механізм реалізації односторонньої відмови від договору, може залежно від положень договору чи закону включати такі стадії: 1) виникнення підстави для односторонньої відмови від договору; 2) належне повідомлення іншої сторони про відмову від договору; 3) закінчення строку після отримання повідомлення, зі впливом якого закон чи договір пов'язують припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від договору.

При односторонній відмові від договору зобов'язання припиняється з моменту отримання стороною повідомлення про відмову.

1. Спасибо-Фатєєва І. Категорія відмови в цивільному праві України. Вісник Академії правових наук України. 2011. № 3. С. 94-105.
2. Баранова Л. М. Одностороння відмова від зобов'язання як спосіб неюрисдикційної форми захисту суб'єктивних цивільних прав. Теорія і практика правознавства. 2015. Вип. 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipr_2015_2_11 (дата звернення: 01.12.2020 р.)
3. Боднар Т. В. Одностороння відмова в договірних зобов'язаннях. Університетські наукові записки. 2012. № 1. С. 232-241.
4. Пучковська І. Й. Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03.; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Х., 2018. 42 с.
5. Калаур І. Р. Відмова від договору найму та його розірвання як способи захисту прав наймача. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право. 2014. Вип. 29(2.3). С. 37-40.
6. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13#Text> (дата звернення: 01.12.2020 р.)

7. *Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова та ін.; за ред. О.В. Дзери. К. : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.*
8. *Труфанова Ю. Відмова від договору найму (оренди). Вісник Національної академії прокуратури України. 2015. № 1. С. 48-53*
9. *Постанова Північного апеляційного господарського суду від 27.11.2019 р. у справі №910/4391/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86207793> (дата звернення: 01.12.2020 р.)*
10. *Постанова Вищого господарського суду України від 29.07.2014 р. у справі № 909/1093/13. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/40001142> (дата звернення: 01.12.2020 р.)*
11. *Постанова Верховного Суду від 26.02.2020 р. у справі №910/4391/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87929205> (дата звернення: 01.12.2020 р.)*

Польний Д. А. Теоретико-прикладні аспекти односторонньої відмови від договору найму

Стаття присвячена аналізу правової природи односторонньої відмови від договору найму, зокрема розкритті особливостей регулювання такої відмови як способу захисту прав наймача та наймодавця. На підставі аналізу проблем правового регулювання інституту односторонньої відмови від договорів найму пропонується механізм здійснення односторонньої відмови від договору найму, сформульовані висновки, що спрямовані як на вдосконалення законодавства в даній сфері, так і формування розуміння даного інституту для його ефективного використання у правозастосовній діяльності.

Ключові слова: договір найму, одностороння відмова, розірвання договору, одностороння відмова від договору найму, санкції за порушення умов договору найму, способи самозахисту прав наймача, способи самозахисту прав наймодавця.

Polnyy D. A. Unilateral refusal of a lease agreement: theoretical and practical aspects

The article deals with the unilateral refusal of a lease agreement as a way of self-defence of the tenant's and landlord's rights. The author expresses an opinion that unilateral refusal of a lease agreement by the tenant or landlord in cases provided by law or the agreement itself as a consequence of violation of the terms of a lease agreement should be considered is a sanction for illegal behavior of the parties of the agreement.

The author notes that unilateral refusal of a lease agreement in case of breaching the agreement by the other party should not be equated to termination of a lease agreement at the request of one of the parties. They are independent grounds for termination of the agreement, which are characterized by a different mechanism of implementation, for example, the termination of a lease agreement at the request of one of the parties is always carried out in court.

The analysis of case law shows that in order to be able unilaterally refuse from the lease agreement, when concluding an agreement it is necessary to state with a due precision the grounds for unilateral refusal for each party to the agreement.

The author draws the conclusion that the simplified mechanism of unilateral refusal of a lease agreement should include two general stages: the emergence of grounds for unilateral refusal, and proper notification of the other party about the refusal of the agreement.

Key words: lease agreement, unilateral refusal, termination of the agreement, unilateral refusal of a lease agreement, sanctions for violation of the terms of a lease agreement, ways of self-defence of tenant's rights, ways of self-defence of landlord's rights.

Сулима А.П.

ЕВОЛЮЦІЯ НАУКОВИХ ПІДХОДІВ ДО РОЗУМІННЯ ЛОКАЛЬНОЇ КОРПОРАТИВНОЇ ПРАВОТВОРЧОСТІ

УДК 347.471

Постановка проблеми. Науковцями по різному визначається як саме поняття правотворчості так і різняться види актів, що визначаються ними як результат правотворчості, зокрема підзаконної. Наукова дискусія щодо нормативної природи актів, що притаманні окремим галузям права (наприклад, трудовому) фактично завершена. Разом з цим розуміння локальних корпоративних актів як результату правотворчої діяльності господарських товариств чи інших юридичних осіб корпоративного типу залишається предметом наукових дискусій. Окремі вчені вважають результатом правотворчості тільки статути відповідних юридичних осіб, інші зі свого боку відносять сюди і акти внутрішнього регулювання, при цьому існує цілий ряд науковців, які взагалі не визнають за локальними корпоративними актами та локальними корпоративними нормами правового характеру, а вказують на те, що вони відносяться до соціальних регуляторів суспільних відносин. При цьому роль та значення локальних корпоративних актів в діяльності юридичних осіб корпоративного типу зростає, що викликає запитання щодо правової природи даних актів.