

# АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНОГО І ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА ТА ПРОЦЕСУ

УДК 347.453

DOI: 10.31359/2311-4894-2019-27-3-69

МОРОЗ М. В.,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри  
цивільного права № 2 Національного юридичного  
університету імені Ярослава Мудрого

ЧУРКІН І. А.,

кандидат юридичних наук

## СПЕЦІАЛЬНІ ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

У статті проведено правовий аналіз спеціальних підстав припинення договору найму (оренди). Досліджено такі спеціальні підстави припинення договору найму (оренди) як смерть фізичної особи наймача, відмова наймача від договору, якщо наймодавець не передає йому предмет найму, відмова наймодавця від договору якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд, розірвання договору найму на вимогу наймодавця, розірвання договору найму на вимогу наймача. Особливу увагу автори приділяють аналізу особливостей припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем.

**Ключові слова:** договір найму (оренди), спеціальні підстави припинення договору найму (оренди), відмова наймодавця від договору, розірвання договору найму

**Постановка проблеми.** Договір найму (оренди) належить до договорів, що опосередковує передання майна у користування на певний період часу. Його метою є задоволення тимчасової потреби наймача у тому чи іншому майні. Не зважаючи на те, на який строк укладається договір найму (оренди) рано або ж пізно відносини з цього договору припиняються. Окрім загальних підстав припинення зобов'язання, таких як належне виконання, передання відступного, домовленість сторін, тощо, що є підставами припинення будь якого зобов'язання, якщо вони не суперечать його сутності, договір найму (оренди) може бути припиненим на спеціальних підставах, визначених законом для припинення саме цього договору. Можливість припинення договору найму (оренди) на спеціальних підставах обумовлена сутністю та особливостями правовідносин з найму (оренди).

Незважаючи на те, що питанню припинення зобов'язань присвячено численну кількість досліджень, недосконалість законодавства, а також неоднозначність судової практики зумовлюють необхідність дослідження спеціальних підстав припинення договору найму (оренди), визначення моменту його припинення за тих чи інших спеціальних підстав.

**Мета** даної роботи – загальне дослідження та аналіз окремих спеціальних підстав припинення договору найму (оренди). Для досягнення цієї мети необхідно вирішити такі **завдання**: 1) провести правовий аналіз спеціальних підстав припинення договору найму (оренди) визначити їх сутність та умови виникнення; 2) визначити момент припинення договору найму (оренди) у залежності від тієї або іншої спеціальної підстави припинення договору найму (оренди).

**Об'єктом** даного дослідження є сукупність правових норм, що регулюють спеціальні підстави припинення договору найму (оренди).

**Предметом** дослідження є спеціальні підстави припинення договору найму (оренди).

**Аналіз останніх досліджень.** Проблематика договірних правовідносин досліджувалася вченими юристами у різних аспектах. Дослідження в цій сфері провели М. М. Агарков, С. С. Алексеев, М. І. Брагінський, Красавчиков, О. С. Іоффе, В. В. Луць, та ін. Проблеми майнового найму та оренди вивчали І. В. Спасибо, Є. В. Казаренко, В. Н. Стешенко, М. Г. Проніна, С. Б. Пугінський, Т. О. Потапенкова, Ю. Г. Басін, Н. В. Хащівська, Н. Міловська та інші вчені.

Але проблематика спеціальних підстав припинення договору найму (оренди) слабо висвітлена, є достатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

**Виклад основного матеріалу.** Припиненням договору найму (оренди) є втрата його сили на майбутнє, воно виступає лише однією з необхідних передумов припинення зобов'язання з цього договору.

Поняття «припинення договору найму» та «припинення зобов'язання з договору найму» не співпадають. Як вірно вказує О.П. Печений, «з низки спеціальних норм, що стосуються ... найму..., випливає, що припинення договору негайно не спричиняє припинення зобов'язання» [1, с. 105]. Договір найму може бути припинено, але саме правовідношення найму продовжує існувати у частині невиконаних сторонами обов'язків до моменту їх виконання. Так, ст. 785 ЦК України [2] встановлено, 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. Більш того, як бачимо, виконання зазначеного обов'язку покладається на наймача вже після припинення договору.

Підстави припинення договору найму (оренди) можна поділити на дві групи: загальні (якщо вони не суперечать сутності договору найму) та спеціальні. До загальних підстав відносяться підстави, передбачені главою 50 ЦК України, зокрема: належне виконання (ст. 599 ЦК України), передання відступного (ст. 600 ЦК України), домовленість сторін (ст. 604 ЦК України), поєднання боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України), неможливість його виконання (ст. 607 ЦК України). Спеціальні підстави припинення договору найму (оренди) встановлені у ст.ст. 781–784 ЦК України. До них відносяться: смерть фізичної особи наймача (ч. 1 ст. 781 ЦК України), ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем (ч. 2 ст. 781 ЦК України), відмова наймача від договору, якщо наймодавець не передає йому предмет найму (ст. 766 ЦК України), відмова наймодавця від договору, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ст. 782 ЦК України), розірвання договору найму на вимогу наймодавця за підстав, передбачених ст. 783 ЦК України, розірвання договору найму на вимогу наймача за підстав, передбачених ст. 784 ЦК України.

Зазначений перелік підстав припинення зобов'язання з договору найму (оренди) не є вичерпним, ч. 1 ст. 598 ЦК України встановлено, що зобов'язання припиняється на підставах, встановлених не лише законом, але й договором (звісно, якщо вони не суперечать імперативним приписам закону або сутності відповідного договору).

Як вже зазначалося, договір найму (оренди) може припинятися за спеціальних підстав, визначених у ст. 781 ЦК України. Однією з них є смерть фізичної особи-наймача, якщо інше не встановлено договором або законом. Смерть фізичної особи наймача тягне за собою автоматичне припинення договору. На спадкоємців наймача у даному разі покладається обов'язок повернути предмет найму наймодавцеві, але цей обов'язок не буде договірним за своїм характером. А отже, правила, щодо повернення речі та відповідальності щодо прострочення її повернення, встановлені ст. 785 ЦК України у цьому разі не застосовуються.

Вважаємо, що між наймодавцем та спадкоємцями наймача-фізичної особи у цьому разі виникає недоговірне зобов'язання у зв'язку з набуттям майна без достатньої правової підстави, що тягне за собою правові наслідки, передбачені у главі 83 ЦК України. Зокрема обов'язок повернути безпідставно набуте майно в натурі наймодавцеві покладається на спадкоємців фізичної особи-наймача, як на осіб, які безпідставно його набули (ч. 1 ст. 1213 ЦК України). У разі неможливості повернути в натурі безпідставно набуте майно відшкодовується його вартість, яка визначається на момент розгляду судом справи про повернення майна (ч. 2 ст. 1213 ЦК України). Відшкодування доходів від безпідставно набутого майна та витрат на його утримання здійснюється цими суб'єктами відповідно до правил, встановлених ст. 1214 ЦК України. У тому разі, якщо спадкоємці наймача-фізичної особи не повертають предмет найму наймодавцеві, останній має право звернутися до суду з виндикаційним позовом про витребування речі з чужого незаконного володіння.

Якщо річ було пошкоджено, знищено наймачем, або ним було допущено інше порушення договору внаслідок винної поведінки останнього за його життя (під час дії договору найму), на спадкоємців у межах спадкової маси, відповідно до ст. 1231 ЦК України, покладаються обов'язки відшкодувати майнову шкоду (збитки), яка була завдана спадкодавцем, переходить обов'язок сплатити неустойку (штраф, пеню), яка була присуджена судом кредиторіві із спадкодавця за життя спадкодавця.

У той же час, законом або договором найму (оренди) може бути визначено, що договір не припиняється у зв'язку зі смертю фізичної особи наймача, а права та обов'язки останнього за цим договором переходять до іншої особи.

Смерть фізичної особи - наймодавця не є підставою припинення договору найму, оскільки у цьому разі його права та обов'язки переходять до спадкоємців у порядку правонаступництва (ст. 770 ЦК України).

Також спеціальною підставою припинення договору найму (оренди) є ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем (ч.2 ст.781 ЦК України). При ліквідації юридичної особи наймача, або наймодавця договір найму (оренди) припиняється, оскільки ліквідацією юридичної особи є форма припинення діяльності юридичної особи, яка не передбачає перехід прав і обов'язків у порядку правонаступництва до інших юридичних осіб, оскільки сама юридична особа, а звідси також її права і обов'язки ліквідуються [3, с. 193]. Отже припинення юридичної особи – наймача або наймодавця у інший спосіб, який передбачає правонаступництво (злиття, приєднання, поділ, перетворення) не є підставою припинення договору найму (оренди).

Із змісту ч.2 ст. 781 ЦК України є не зовсім зрозумілим з якого моменту ліквідація є підставою припинення договору найму (оренди). Припущення, що ліквідація є підставою припинення досліджуваного договору з моменту її здійснення, тобто внесення запису до єдиного державного реєстру про її припинення (ч.2 ст.104 ЦК України, Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» [4]) було б необґрунтованим, оскільки у такому разі повернути предмет найму, або вимагати його передання, а також пред'являти інші вимоги було б неможливо у зв'язку із відсутністю сторони зобов'язання (вона припиняє своє існування). На нашу думку, ліквідація юридичної особи є підставою припинення договору найму навіть не з моменту прийняття рішення про ліквідацію учасниками юридичної особи, судом або іншим уповноваженим органом, а з моменту внесення запису про це до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців органом, що здійснює державну реєстрацію, у зв'язку з тим, що рішення про ліквідацію, прийняте вказаними органами має бути оприлюднено (та це оприлюднення буде юридично значущим) шляхом публікації у спеціалізованому друкованому засобі масової інформації лише після його такої реєстрації (ст. 105 ЦК України), відомості, внесені до вказаного реєстру, якщо вони підлягають подібному внесенню мають особливий статус, визначений у ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»[4].

У разі, ліквідації юридичної особи-наймача зі змісту нормативно-правових актів випливає, що індивідуально визначене майно, що належить юридичній особі, яка ліквідується на підставі речових прав, крім права власності і господарського відання, не може бути включене до складу ліквідаційної маси, це майно, щодо якого боржник є користувачем, балансоутримувачем або зберігачем, повертається його власнику відповідно до закону або договору (напри-

клад, це прямо встановлено ч.ч.3 та 8 ст.42 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» [5]. Здійснює дії щодо повернення предмету найму наймодавцеві у цьому разі ліквідаційна комісія (ліквідатор), які здійснюють обов'язки по управлінню справами цієї юридичної особи-наймача, що ліквідується. Якщо під час повернення речі наймодавцеві будуть виявлені її погіршення, вимоги про відшкодування збитків, а також інші вимоги (наприклад із виплати йому плати за найм, штрафних санкцій) підлягають врахуванню та задоволенню ліквідаційною комісією (ліквідатором) наймача у порядку та черговості, визначеному законодавством, яке регулює припинення юридичних осіб.

У разі ліквідації юридичної особи-наймодавця ліквідаційна комісія (ліквідатор) повинна вжити всіх заходів щодо повернення предмету найму з подальшим включенням його до ліквідаційної маси. При цьому обов'язок наймача з повернення речі виникає, на нашу думку з моменту отримання повідомлення від ліквідаційної комісії (ліквідатора) про припинення договору у зв'язку з ліквідацією наймодавця, оскільки у іншому разі досить складно встановити момент прострочення виконання першим цього обов'язку.

У разі наявності заборгованості наймача за договором, або ж виниклої внаслідок неналежного виконання ним обов'язків, ліквідаційна комісія наймодавця вживає необхідних заходів щодо стягнення дебіторської заборгованості суб'єкта господарювання, який ліквідується (ч.4 ст.60 ГК України).

У частині невиконаних сторонами обов'язків зобов'язання з договору найму припиняється у будь-якому разі з моменту внесення запису про припинення у зв'язку з юридичної особи наймача або наймодавця до Єдиного державного реєстру.

Окремою підставою припинення договору найму (оренди) може бути також відмова наймодавця від договору найму, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ч.1 ст.782 ЦК України). При цьому, скористатися зазначеним правом або ж ні повністю залежить від волі наймодавця. Застосування цієї відмови здійснюється наймодавцем власними діями без звернення до суду, за умови наявності згаданих необхідних для цього умов.

За своєю правовою природою зазначена відмова наймодавця від договору є правочином, оскільки спрямована на припинення прав та обов'язків за договором. Ця відмова від договору є правовим наслідком порушення наймачем обов'язку із внесення плати за найм. У той же час, одностороння відмова не відноситься до мір цивільно-правової відповідальності, а є мірою захисту порушених прав [6, с. 153].

Основною умовою, яка породжує аналізоване право наймодавця на відмову є невнесення наймачем плати за найм протягом трьох місяців підряд. Таким чином, вважаємо, що наймодавець не набуває права на відмову, якщо наймач вносить плату за найм не своєчасно за інших обставин, або вносить зазначену плату не у повному обсязі. За таких обставин, вказані порушення можуть бути лише підставою звернення наймодавця до суду з вимогою про розірвання цього договору, якщо має місце істотне порушення договору і він значною мірою позбавляється того, на що розраховував при укладенні договору. Зазначену позицію також поділяє і Ю.В. Паскевич [7, с.92].

Як бачимо, зазначені правові наслідки порушення наймачем зобов'язання із внесення плати за найм розраховані на систематичне (не одноразове) виконання ним цього обов'язку, коли періодичність внесення плати за найм встановлюється у договорі меншою ніж раз три місяці. У протилежному випадку, якщо наймач повинен вносити плату за найм з періодичністю один раз у три місяці або більшою, на наш погляд, відсутні умови для застосування положень ст.782 ЦК України. Отже більш доцільним було б сформулювати вимоги щодо строку прострочення наймачем обов'язку із внесення плати за найм, наступним чином «... протягом трьох місяців підряд, а якщо періодичність внесення платежів перевищує один місяць, невнесення платежів понад два рази».

Одночасно з відмовою від договору найму за зазначених обставин наймодавець направляє наймачеві вимогу про повернення речі.

У разі відмови наймодавця від договору найму (оренди) договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору (ч.2 ст. 782 ЦК України), і саме з цього моменту у нього виникає обов'язок з повернення предмету найму [8, с. 25].

Як слушно зазначає О.В. Остапчук, розірвання договору оренди внаслідок односторонньої відмови не припиняє усі зобов'язання його сторін [9, с. 170]. Відмова наймодавця від договору припиняє його дію на майбутнє, у той же час, зобов'язання, яке було породжене цим договором продовжує існувати у частині невиконаних сторонами обов'язків.

Відмова наймодавця від договору тягне за собою припинення договору найму (оренди) лише у тому разі, якщо існують у наявності усі умови для її правомірного застосування. Якщо ж наймодавець застосовує подібну відмову без наявності вищенаведених підстав, це не призводить до припинення договору найму.

Оскільки сторони вільно укладають договір найму (оренди), то цілком логічним є те, що вони вправі припинити відносини з цього договору, розірвавши його за взаємною згодою у будь-який час. За своєю

суттю розірвання договору у цьому разі є двостороннім правочином, який спрямовано на припинення прав та обов'язків його сторін. При укладенні правочину щодо розірвання договору сторони визначають умови та порядок такого розірвання, обумовлюють момент, з якого цей договір є припиненим. Якщо такий момент сторонами не встановлено, він вважається припиненим з моменту досягнення сторонами згоди про розірвання договору у належній формі.

Договір може бути розірвано за згодою сторін як за відсутності їх винної поведінки, яка б могла слугувати підставою такого розірвання (наприклад, внаслідок того, що, у наймача відпала потреба у використанні предмету найму, а у наймодавця вона виникла, тощо), так і за наявності винної поведінки однієї із сторін договору, яка виражається у невиконанні або неналежному виконанні своїх обов'язків як наймача так і наймодавця. Так, відповідно до ст.783 ЦК України, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Статтею 784 ЦК України встановлено підстави розірвання договору найму

на вимогу наймодавця. Так, наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.

У випадку розірвання договору за вказаними підставами, сторони у правочині про розірвання договору обумовлюють також обсяг та порядок відшкодування збитків, заподіяних винною поведінкою другої сторони, тощо.

У той же час, сторона договору найму (оренди), право якої є порушеним, за наявності підстав, встановлених ст.ст.783, 784 ЦК України, може звернутися до суду з вимогою про розірвання цього договору. Зверненню до суду з такою вимогою може передувати те, що сторони не досягли згоди щодо усіх умов та взагалі щодо необхідності розірвання договору. Також звернення до суду може відбуватися взагалі без дотримання претензійного порядку. У разі розірвання договору найму (оренди) у судовому порядку договір є припиненим з моменту набрання рішенням суду про це законної сили.

**Висновки.** Узагальнюючи результати проведеного дослідження, можемо сформулювати наступні висновки. По-перше, визначення законом тих або ж інших підстав припинення договору найму (оренди) як спеціальних обумовлено сутністю правовідносин, що з нього виникають. По-друге, можна виділити наступні види спеціальних підстав припинення договору найму (оренди): 1) ті, що не залежать від волі сторін: смерть фізичної особи

наймача, ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем; 2) ті, що залежать від волі сторін: відмова наймача від договору, якщо наймодавець не передає йому предмет найму, відмова наймодавця від договору якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд, розірвання договору найму на вимогу наймодавця, розірвання договору найму на вимогу наймача.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Борисова В. І., Баранова Л. М., Бірюкова А. Г. та ін. Цивільне право: підручник: у 2т. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. 2-ге вид., переробл. та допов. Харків: Право, 2014. Т. 2. 816 с.
2. Цивільний кодекс України: станом на 1 січня 2015 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №40. Ст. 356.
3. Цивільне право: підручник: у 2т. [В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, М.В. Домашенко та ін.; за ред. В. І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. 2-ге вид., переробл. та допов. Харків: Право, 2014. Т. 1. 656 с.
4. Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: Закон України від 15 травня 2003 року № 755-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №31. Ст. 263 (зі змінами).
5. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 14 травня 1992 року № 2343-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. №31. Ст. 440
6. Баранова Л. М. Одностороння відмова від зобов'язання як міра захисту суб'єктивних цивільних прав. *Методологія дослідження проблем цивільного права та процесу*: матеріали наук.-практ. конф., присвяченій пам'яті професора О.А. Пушкіна, 26 травня 2012 року. Харків: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2012. С. 152 – 155.
7. Паскевич Ю. В. Розірвання договору найму (оренди): окремі правові аспекти. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2014. №2. С. 90 – 94.
8. Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки. *Адвокат*. 2012. № 5. С. 21-26.
9. Остапчук О. В. Про односторонню відмову від договору оренди. *Вісник господарського судочинства*. 2014. № 1. С. 169 – 175.

#### REFERENCES

1. Borysova V.I., Baranova L.M., Biriukova A.H. ta in. (2014). Tsyvilne pravo: pidruchnyk: u 2t. / za red. V.I. Borysovoi, I.V. Spasybo-Fatieievoi, V.L. Yarotskoho. 2-he vyd., pererobl. ta dopov. Kharkiv: Pravo. T.2 [in Ukrainian]
2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: stanom na 1 sichnia 2015 roku. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Supreme Council of Ukraine*. 2003. #40. St. 356 [in Ukrainian]
3. Borysova V.I., Baranova L.M. ta in. (2014) Tsyvilne pravo: pidruchnyk: u 2t. [V.I. Borysova (ker. avt. kol.), L.M. Baranova, M.V. Domashenko ta in.; za red. V.I. Borysovoi, I.V. Spasybo-Fatieievoi, V.L. Yarotskoho. 2-he vyd., pererobl. ta dopov. Kharkiv: Pravo, 2014. T.1 [in Ukrainian]
4. Pro derzhavnu reiestratsiiu yurydychnykh osib ta fizychnykh osib-pidpriyemtsiv: Zakon Ukrainy vid 15 travnia 2003 roku # 755-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - Supreme Council of Ukraine*. 2003. #31. St. 263 (zi zminamy) [in Ukrainian]
5. Pro vidnovlennia platospromozhnosti borzhnyka abo vyznannia yoho bankrutom: Zakon Ukrainy vid 14 travnia 1992 roku # 2343-XII. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy - Supreme Council of Ukraine*. 1992. #31. St. 440 [in Ukrainian]
6. Baranova L.M. (2012). Odnostoronnia vidmova vid zoboviazannia yak mira zakhystu subiektyvnykh tsyvilnykh prav. *Metodolohiia doslidzhennia problem tsyvilnoho prava ta protsesu*: materialy nauk.-prakt. konf., prysviachenii pam'iaty profesora O.A. Pushkina, 26 travnia 2012 roku. Kharkiv: Kharkivskyi natsionalnyi universytet vnutrishnikh sprav, pp. 152–155 [in Ukrainian]

7. Paskevych Yu. V. (2014). Rozirvannia dohovoru naimu (orendy): okremi pravovi aspekty. *Yurydychnyi visnyk. Povitriane i kosmichne pravo – Law Bulletin. Air and Space Law*, 2, 90 – 94 [in Ukrainian]
8. Diakovych M. M., Tarasenko L. L. (2012) Prypynennia dohovoru naimu (orendy) ta yoho pravovi naslidky. *Advokat*, 5, 21-26 [in Ukrainian]
9. Ostapchuk O. V. (2014) Pro odnostoronniu vidmovu vid dohovoru orendy. *Visnyk hospodarskoho sudochynstva – Bulletin of economic litigation*, 1, 169 – 175 [in Ukrainian].

МОРОЗ Н. В.

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права № 2 Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

ЧУРКИН И. А.

кандидат юридических наук

### СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ)

В статье осуществлен правовой анализ специальных оснований прекращения договора найма (аренды). Исследованы такие специальные основания прекращения договора найма (аренды) как смерть физического лица нанимателя, отказ нанимателя от договора, если наймодатель не передает ему предмет найма, отказ наймодателя от договора, если наниматель не вносит плату за пользование вещью на протяжении трех месяцев подряд, расторжение договора найма по требованию наймодателя, расторжение договора найма по требованию нанимателя. Особенное внимание авторы уделяют анализу особенностей прекращения договора найма (аренды) в связи с ликвидацией юридического лица, которое было нанимателем или наймодателем.

**Ключевые слова:** договор найма (аренды), специальные основания прекращения договора найма (аренды), отказ наймодателя от договора, расторжение договора найма.

MOROZ M. V.

PhD, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law №2,  
Yaroslav Mudryi National Law University

CHURKIN I. A.

PhD

### SPECIAL GROUNDS FOR TERMINATION OF THE LEASE AGREEMENT (LEASES)

**Problem setting.** The purpose of the lease (lease) agreement is to meet the temporary need of the tenant in a particular property. Regardless of the term of the lease agreement (lease), the relations under this contract are terminated sooner or later. Except for the general grounds for termination of the obligation, the lease (lease) contract may be terminated on the special grounds prescribed by law for termination of this very contract. The possibility of termination of the lease (lease) on special grounds is determined by the nature and features of the lease (lease) relationship.

**Analysis of recent researches and publications.** The issue of contractual relationships was studied by legal scholars in different ways. Research in this area was conducted by M. Aharkov, S. Aleksieyev, M. Brahinskyi, O. Krasavchykov, O. Ioffe, V. Luts, I. Spasibo, Ye. Kozarenko, V. Steshenko, M. Pronina, S. Puhinskyi, T. Potapenkova, Yu. Basin, D. Levenson, N. Haschivska, N. Milovska and other scientists.

**Target of research.** The aim is a comprehensive study and analysis of particular special grounds for termination of the lease agreement (leases).

**Article's main body.** The article provides a legal analysis of the special grounds for termination of the lease agreement (lease). The following special grounds for termination of the lease (lease) were investigated as the death of the natural entity of a lessee, the refusal of the lessee if the lessor does not hand over the subject of the lease to him, the refusal of the lessor if the lessee does not pay for the use of the property during three consecutive months, termination of the agreement on the lessor's request, termination of the lease agreement on the lessee's request.

**Conclusions and prospects for the development.** Summarizing the results of the study we can formulate the following conclusions. First, defining some grounds for termination of the lease (lease) contract as special by the legislation is determined by the essence of the legal relations that arise from it. Secondly, we can distinguish the following types of special grounds for termination of the lease (lease): 1) those that do not depend on the will of the parties: the death of the natural entity of a leasee, the liquidation of the legal entity that was the tenant or lessor; 2) those that depend on the will of the parties: the refusal of the lessor if the leasee does not pay for the use of the property during three consecutive months, termination of the agreement on the lessor's request, termination of the lease agreement on the leasee's request.

**Keywords:** lease agreement, special grounds for termination of the lease contract, the lessor's refusal of the contract, termination of the lease agreement.