

**ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА**

ПОЛЬНИЙ ДЕНИС АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 347.453(477)(043)

**ЗАХИСТ СУБ'ЄКТИВНИХ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ СТОРІН
ДОГОВОРУ НАЙМУ**

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Хмельницький – 2021

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Науково-дослідному інституті приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор,
заслужений юрист України,
КАЛАУР Іван Романович,
Верховна Рада України,
народний депутат України.

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, доцент,
ЗОЗУЛЯК Ольга Ігорівна,
Навчально-науковий юридичний інститут
Прикарпатського національного
університету імені Василя Стефаника,
професор кафедри цивільного права;

кандидат юридичних наук,
РУБАН Олена Олександрівна,
Національний юридичний університет імені
Ярослава Мудрого,
асистент кафедри цивільного права № 2.

Захист відбудеться «13» травня 2020 р. о 12⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 70.895.02 у Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова за адресою: 29013, м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 8, конференц-зал (ауд. 907).

З дисертацією можна ознайомитись у науковій бібліотеці Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова за адресою: 29013, м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 38.

Автореферат розісланий «13» квітня 2021 року.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

Олена ЧЕРНЯК

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Захист суб'єктивних прав як один із базових інститутів цивільного законодавства покликаний забезпечити динаміку цивільних відносин у тому форматі, який визначений для них договором та/або законом та синхронізується з моральними засадами суспільства. На усіх етапах кодифікації цивільного законодавства цьому інституту зі сторони законодавця приділялася значна увага, оскільки кожен такий етап, будучи затребуваним розвитком особистих немайнових та майнових відносин, виводив на якісно новий рівень разом із регулятивною складовою і систему захисту суб'єктивних цивільних прав.

Розвиток ринку найму (оренди) в усіх його сучасних видових проявах інтенсифікував питання захисту прав та інтересів учасників відносин найму (оренди), оскільки, передбачені загальними положеннями про захист цивільних прав «універсальні» способи захисту на практиці конкурують із тими, які передбачені загальними положеннями про найм (оренду) та спеціальними положеннями про окремі види найму (оренди) та найму (оренди) окремих видів майна. Позбавляє ефективності й істотно ускладнює захист порушених прав учасників відносин користування чужим майном на умовах найму відсутність у спеціальному законодавстві подекуди чітких критеріїв врахування специфіки застосування окремих спеціальних способів захисту.

Вказані законодавчі неузгодженості та невизначеності мала би усунути усталена судова практика, та заодно нівелювати протиріччя у підходах до правового захисту прав учасників нових відносин користування чужим майном, які зумовлені розвитком майнового обороту. Втім, за останні роки не відбулося узагальнення відповідної судової практики, що неоднозначно позначається на результативності системи правових способів захисту прав учасників відносин найму.

Звертає на себе увагу той факт, що в теорії вітчизняного цивільного права фактично відсутні комплексні науково-теоретичні дослідження тематики захисту прав учасників відносин найму (оренди), у яких би системно вирішувалися питання захисту прав наймача і наймодавця через призму аналізу положень сучасного законодавства, доктринальних напрацювань і пропозицій та усталених підходів судової і договірної практики.

Вказані обставини обумовлюють актуальність тематики захисту цивільних прав учасників відносин найму (оренди), дослідження якої сприятиме поглибленню знань про форми та способи захисту цивільних прав, сприятиме напрацюванню нових, більш ефективних правових моделей їх захисту та слугуватиме процесу оновлення цивільного законодавства України.

Проблеми захисту суб'єктивних прав наймача і наймодавця постійно привертають увагу вчених. Втім, необхідно зауважити, що для доктринальних досліджень тієї тематики характерним є здійснення аналізу окремих аспектів такого захисту, а не вивчення його в цілому. Так, до прикладу, способи захисту сторін окремих видів договору найму ставали предметом дослідження таких авторів, як: А. Г. Брунь, Т. В. Боднар, Л. М. Баранова, Н. П. Бондар, Р. В. Гринько,

Я. В. Гуляк, О. І. Зозуляк, Н. В. Ільницька, І. Р. Калаур, І. С. Канзафарова, О. О. Кот, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць, І. Й. Пучковська, Т. О. Родоман, В. Я. Романів, О. О. Рубан, О. М. Семенька, Л. Л. Тарасенко, Ю. В. Труфанова, А. В. Федорончук, В. Г. Швидка.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано згідно з планом науково-дослідницької роботи відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України – у межах теми «Договірне регулювання приватноправових відносин у цивільному праві України» (2016-2020 рр.).

Тему дисертаційного дослідження затверджено вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (протокол № 1 від 30 січня 2013 р.).

Мета і завдання дисертації. *Метою* дослідження є вирішення наукової проблеми, яка полягає у визначенні сутності захисту сторін договору найму та доктринальній розробці системи способів захисту, а також формуванні на її основі наукових висновків і практичних пропозицій, спрямованих на розвиток вітчизняної доктрини цивілістики й удосконалення чинного законодавства України.

Для досягнення поставленої мети необхідно послідовно вирішити низку взаємопов'язаних *завдань*:

- виявити особливості сутності захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму;
- визначити правову природу договору найму, його специфічні риси;
- встановити ефективність способів захисту прав наймача і наймодавця та межі їх застосування;
- з'ясувати особливості односторонньої відмови від договору найму як способу захисту прав наймача і наймодавця;
- розкрити особливості заходів оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента;
- виявити специфіку цивільно-правових способів захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру;
- охарактеризувати міри цивільно-правової відповідальності, які застосовуються для захисту прав сторін договору найму;
- розробити науково-обґрунтовані рекомендації щодо вдосконалення цивільного законодавства в частині регламентації інституту захисту сторін договору найму.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини, обумовлені захистом суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму.

Предмет дослідження – захистом суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму.

Методологія дослідження заснована на меті і завданнях дисертаційної роботи, а також відповідно до об'єкта і предмета дослідження. Зокрема, було використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові

(діалектичний, логіко-семантичний, формально-логічний, системно-структурний) та спеціальні методи дослідження (порівняльно-правовий, техніко-юридичний, спеціально-юридичний).

За допомогою *діалектичного методу* проаналізовано правову природу договору найму та його місце в системі цивільно-правових договорів (*підрозділ 1.2*). *Логіко-семантичний метод* використано при поглибленому з'ясуванні особливостей застосування способів захисту сторін договору найму (*підрозділи 1.1, 1.3*). *Формально-логічний* та *системно-структурний* методи застосовані при викладенні суджень та умовиводів, аналізі змісту чинних національних нормативно-правових актів, на основі яких здійснюється застосування заходів оперативного впливу у захисті прав наймача і наймодавця (*підрозділи 2.1, 2.2*).

Основним спеціальним методом дослідження є *порівняльно-правовий*, який використовувався при науково-теоретичному аналізі напрацювань юридичної доктрини, положень нормативно-правових актів, судової та договірної практики (*підрозділи 3.1, 3.2, 2.1*). *Техніко-юридичний метод* застосовано при дослідженні підстав цивільно-правової відповідальності у відносинах найму (*підрозділ 3.2*).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в наступних положеннях, що виносяться на захист.

уперше:

1) запропоновано інтегральний підхід до визначення захисту цивільних прав як акту протидії порушенню суб'єктивного права, який опосередковується діями уповноваженої особи або діяльністю органів, уповноважених здійснювати правовий захист, що скеровані на забезпечення недоторканості суб'єктивного цивільного права, припинення правопорушення та відновлення правового положення шляхом застосування ефективних заходів правоохоронного характеру;

2) під способами захисту суб'єктивних цивільних прав запропоновано розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування;

3) виявлено особливості застосування до відносин найму такого заходу оперативного впливу як виконання стороною договору обов'язку контрагента за його рахунок, а саме: 1) визначення наймачем збитків при усуненні ним недоліків без залучення наймодавця слід розглядати як зловживання суб'єктивним цивільним правом; 2) усуненню підлягають ті недоліки предмета найму, що виникли із вини наймодавця з метою уникнення відсутності причинно-наслідкового зв'язку між витратами, які поніс наймач та порушенням обов'язку наймодавцем; 3) пріоритетність перед розірванням договору як способом захисту застосування заходу оперативного впливу, який виражається у страхуванні наймачем об'єкта найму за рахунок наймодавця у разі невиконання останнім цього обв'язку;

4) запропоновано необґрунтовану відмову наймодавця у поновленні договору найму на новий строк кваліфікувати як порушення переважних прав наймача;

удосконалено:

5) перелік ознак заходів оперативного впливу: застосовуються у випадку порушення чи загрози порушення прав сторони договору; одностороннє застосування; неюрисдикційний порядок реалізації; організаційний характер впливу; встановлюються законом або договором найму;

6) доктринальну позицію про можливість одночасного застосування до порушника умов договору декількох мір цивільно-правової відповідальності (наприклад, відшкодування збитків та сплата неустойки) та поєднання їх з іншими способами захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору (наприклад, відшкодування збитків та розірвання договору найму), що вказує на специфіку застосування способів захисту у приватному праві та не розцінюється як застосуванням різних видів юридичної відповідальності за одне й те правопорушення;

7) умови застосування визнання договору найму дійсним у разі недодержання законодавчої вимоги про його нотаріальне посвідчення (наприклад, у випадку найму транспортного засобу): а) між сторонами досягнута згода щодо істотних умов цього договору; б) є договір у письмовій формі, підписаний сторонами; в) сторонами вчинені дії щодо його виконання;

8) алгоритм реалізації права притримання у договорі найму та обґрунтування потреби законодавчого закріплення вимоги щодо строків та форми повідомлення про це боржника;

дістало подальшого розвитку:

9) концепція про існування двох видів правовідносин, які виникають у результаті укладання договору найму речі: зобов'язальних відносин між наймодавцем і наймачем та речових відносин між наймачем і всіма іншими учасниками цивільних правовідносин щодо володіння і користування річчю;

10) положення щодо відшкодування моральної шкоди за порушення умов договору найму на підставі загальних положень цивільного законодавства про відшкодування моральної шкоди незалежно від того чи закріплене право на таке відшкодування у положеннях ЦК України про найм або обумовлене договором, яким опосередковуються відносини найму;

11) положення про те, що підставою припинення переважних прав наймача є неналежне виконання ним умов договору, зокрема, погіршення переданої у найм речі з його вини, наявності заборгованості з орендної плати тощо;

12) положення про те, що категорія «поліпшення речі, яка передана в найм» має місце і щодо тварини та проявляється у формуванні в тварини певних нових навичок за умови надання згоди наймодавцем на відповідні дії наймача із відшкодуванням вартості таких поліпшень;

13) положення про те, що зміна найменування сторін договору найму не є підставою для зміни самого договору;

14) концепція, за якою єдиною підставою застосування цивільно-правової відповідальності виступає порушення суб'єктивного цивільного права особи з вказівкою на потребу її подальшого нормативного закріплення;

15) положення про те, що комплексний характер відносин найму обумовлює: а) пріоритетність у застосуванні до відносин найму земельної ділянки земельного законодавства та субсидіарне застосовування положення ЦК України в частині найму; б) можливість застосовування до відносин найму правових наслідків невиконання грошових зобов'язань; доцільність застосування норм споживчого законодавства до договору прокату як різновиду найму через наявність у ньому ознак публічного договору.

Практичне значення одержаних результатів. Теоретичні та прикладні висновки і рекомендації дисертаційного дослідження можуть бути використані:

– у науково-дослідній роботі – як основа для подальшого наукового дослідження проблем захисту прав сторін договору найму;

– у правотворчій діяльності – для оновлення Цивільного кодексу України та удосконалення законодавства, що регулює окремі види договору найму та найму окремих видів майна;

– у правозастосовній діяльності – під час розгляду судами цивільних справ щодо захисту сторін договору найму;

– у освітній діяльності – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Договірне право» та спецкурсів з проблем правового регулювання відносин найму, а також при підготовці відповідних методичних розробок, підручників і навчальних посібників.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею, містить отримані автором нові результати в галузі науки цивільного права, які дозволяють підвищити ефективність механізму захисту прав сторін договору найму. Усі сформульовані положення та висновки є результатами особистих досліджень автора.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації обговорювалися на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України.

Також основні положення і висновки дисертації оприлюднені на науково-практичних конференціях, а саме: Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5-6 квітня 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасне право в епоху соціальних змін» (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.).

Публікації. Сформульовані в дисертації положення і висновки викладено в семи публікаціях, з яких: чотири наукові статті у журналах і збірниках, що входять до переліку фахових наукових видань України та одна стаття у науковому періодичному виданні іншої держави, а також у 2 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою, завданнями та предметом дослідження. Дисертація складається з анотацій, вступу, трьох розділів, дев'яти підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 191 сторінку. Список використаних джерел містить 190 найменувань і викладений на 20 сторінках. Один додаток міститься на 2 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційного дослідження, визначено її зв'язок із науковими програмами, планами, темами, мету і завдання, об'єкт і предмет, методи дослідження, сформульовано наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, наведено відомості про особистий внесок здобувача, апробацію результатів і публікації.

Перший розділ «Загальна характеристика захисту прав сторін договору найму» складається із трьох підрозділів у яких проаналізовано загально-теоретичні аспекти захисту суб'єктивних цивільних прав учасників договірних відносин, з'ясовано сутність договору найму та правову природу відносин, що виникають з цього договору, а також окреслено межі застосування окремих способів та форм захисту прав наймача і наймодавця.

У *підрозділі 1.1 «Загальнометодологічні засади дослідження захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму»* розглянуто основні доктринальні підходи до розуміння сутності поняття «захист права» та зроблено застереження, що це поняття є полісемним, а кожне доктринальне розуміння його змістовного навантаження має своє теоретичне обґрунтування та вказує на окремі його прояви як юридичного явища. Відсутність заперечень одним науковим підходом іншого дозволило інтегровано підійти до визначення поняття «захист цивільних прав».

Звернено увагу на дискусію з приводу правової природи та змісту права на захист, яка має виключно теоретичне значення і триває по сьогоднішній день. З часу, коли в юридичній науці виникла ця проблематика, жодна із теорій так і не отримала довершеного концепту. Аргументовано доцільність існування кожної теорії через призму пояснення ними співіснування інших правових явищ. Так, концепція загального права на захист як окремого правового феномену з його трансформацією у конкретні правові можливості на випадок порушення окремо взятого суб'єктивного цивільного права обумовлює необхідність розглядати таке право в статичному та динамічному станах. Втім, подальший розвиток теорії статичного права на захист утруднить розмежування правових явищ «захист права» і «охорона права», які різняться за своєю сутністю та функціональним навантаженням.

Зроблено застереження, що ефективність результату захисту цивільних прав, у тому числі й учасників договірних правовідносин, лежить у площинах форм і способів захисту. Юридична наука та правозастосовна практика напружувала критерії вибору стороною договору форми та ефективного способу захисту її прав. Подальша робота у цьому напрямку повинна

здійснюватися з врахуванням тенденцій міжнародної договірної та судової практики. Під способами захисту суб'єктивних цивільних прав запропоновано розуміти встановлені договором, законом чи судом (у визначених законом випадках) заходи, що опосередковують зміст вимоги на захист, які необхідні і достатні для припинення порушення права та його відновлення або отримання відповідного відшкодування.

У підрозділі 1.2 «*Поняття договору найму та правова природа відносин, які виникають за цим договором*» розглянуто правову природу договору найму та його місце в системі цивільно-правових договорів.

З огляду на обумовленість сфери застосування конкретного способу захисту сутністю правовідносин, елементом якого є порушене суб'єктивне право, розглянуто доктринальні підходи до оцінки правової природи відносин, які виникають з договору найму. Підтримано дослідників, котрі вважають, що наймач після передання йому речі є учасником одночасно абсолютних (речових) та відносних (зобов'язальних) правовідносин, що неодмінно позначається на правовій природі його прав і, відповідно, підборі способу захисту. Як учаснику першого виду правовідносин, йому належать правомочності володіння і користування річчю, які підлягають захисту від посягань третіх осіб шляхом застосування речово-правових способів захисту. Участь у зобов'язальних правовідносинах обумовлюють потребу застосовувати зобов'язально-правові способи захисту від посягань на його права зі сторони наймодавця.

Доведено позицію, що сторони договору найму, окрім універсальних способів захисту цивільних прав, які визначені у ст. 16 ЦК України та мають свою специфіку прояву у договірних правовідносинах, застосовують також і спеціальні способи захисту, які властиві договірному типу про передання майна у користування.

Підрозділ 1.3 «*Межі застосування та ефективність способів та форм захисту прав наймача і наймодавця*» присвячений з'ясуванню меж застосування способів захисту прав сторін договору найму, виокремленню та характеристиці критеріїв ефективності способів захисту прав наймача і наймодавця, визначенню взаємозв'язку та взаємообумовленості форм та способів захисту прав сторін досліджуваної договірної конструкції.

Аргументовано, що критеріями ефективності способів захисту прав наймача чи наймодавця виступають: а) дотримання меж застосування способів захисту; б) обрання оптимальної форми захисту; в) відповідність обраного способу захисту поставленій меті захисту; г) можливість реального виконання конкретного заходу захисту (як у добровільному, так і в примусовому порядку); д) дотримання імперативних вимог та принципів права при застосуванні спеціальних способів захисту.

З'ясовано, що результативність захисту суб'єктивних прав учасників договірних відносин лежить у площині з'ясування взаємозв'язку та взаємообумовленості форм та способів захисту цивільних прав. У відносинах найму зв'язаність цих правових явищ проявляється у тому, що визначені договором заходи оперативного впливу та їх законодавчий арсенал, який може

застосовувати наймодавець і наймач, демонструє неюрисдикційну форму захисту, а властиві відносинам найму заходи захисту регулятивного характеру та заходи цивільно-правової відповідальності, разом взяті, окреслюють юрисдикційну форму захисту прав сторін цього договору. У конфігурації юрисдикційної форми захисту виокремлено загальний та спеціальний порядок захисту прав учасників відносин найму.

Науково-теоретичний аналіз форм захисту дозволив дійти висновку, що для захисту прав сторін договору найму нетиповим є застосування альтернативних форм захисту та обмежений у застосуванні адміністративний порядок захисту.

У контексті дослідження способів захисту прав наймача і наймодавця зроблено застереження, що у випадку застосування ними способів захисту, які не передбачені законом чи договором найму, можливість їх використання обумовлюється принципом доступу до правосуддя, потребою вибору ефективного способу захисту. За цих обставин суд визначає спосіб захисту таким, що не суперечить закону та змісту порушеного права.

Межі застосування конкретного способу захисту порушеного цивільного права окреслюються його властивостями (належністю, ефективністю та правомірністю). Кожна із них має власне змістовне навантаження, яке деталізує межі застосування окремо взятого способу захисту. Зважаючи на відповідність способу захисту правовій природі цивільних відносин, елементом якого є порушене суб'єктивне право, підтримано наукову позицію, що у випадку порушення права однієї із сторін договору найму його контрагентом, застосуванню підлягають зобов'язально-правові способи захисту; речово-правові способи захисту застосовні лише у випадку визнання договору неукладеним.

Констатовано, що визнання договору найму удаваним без застосування наслідків недійсного правочину є несамотійним та неефективним способом захисту.

Розділ 2 «Способи захисту прав сторін договору найму оперативного характеру» складається із трьох підрозділів, у яких проаналізовано особливості застосування заходів оперативного впливу пов'язаних із: забезпеченням зустрічного задоволення, односторонньою відмовою від договору найму, виконанням зобов'язань за рахунок контрагента.

Підрозділ 2.1 «Заходи оперативного впливу, пов'язані із забезпеченням зустрічного задоволення в договорах найму» присвячений дослідженню сутності та особливостей застосування цього способу захисту цивільних прав та його специфіки прояву при його застосуванні сторонами договору найму.

Визначено, що заходи оперативного впливу – це заходи протидії організаційного характеру, що встановлені законом або договором на випадок порушення чи загрози порушення суб'єктивного права сторони договору.

Характерними особливостями заходів оперативного впливу визначено наступні обставини: застосовуються внаслідок порушення чи загрози порушення прав сторони договору; неюрисдикційний порядок їх реалізації; одностороннє застосування стороною договору; організаційний характер

впливу на динаміку договірних відносин; встановлюються законом, договором або обираються стороною договору.

Основними критеріями щодо відмежування заходів оперативного впливу від цивільно-правової відповідальності є форми впливу на правопорушника (організаційний характер впливу для першої категорії та майновий характер для другої) та функції, які вони виконують (запобіжна та забезпечувальна для перших та компенсаційна для другої).

З огляду на те, що можливість самозахисту прав та законодавчі вимоги до його способів визначені у загальних положеннях ЦК України, що обумовлює можливість самозахисту всіх видів цивільних прав, у договірних правовідносинах така неюрисдикційна форма захисту прав опосередковується заходами оперативного впливу і дозволяє розцінювати їх співвідношення як родові і видові правове явище.

Притримання носить подвійну правову природу і може бути як способом забезпечення виконання зобов'язання, так і заходом оперативного впливу на боржника у договірному правовідношенні. Наголошено на доцільності нормативного закріплення права притримання у загальних положеннях про найм та алгоритм його реалізації шляхом повідомлення про це боржника із зазначенням строків та способів такого повідомлення.

З'ясовано, що встановлення заходів забезпечення зустрічного задоволення має на меті спонукати контрагента сторони договору найму, суб'єктивне цивільне право якої порушено, до належного виконання зобов'язання, у зв'язку із тим, що воно не виконується або виконується з порушенням умов договору.

Доведено позицію, що коли договором найму передбачена можливість передання речі у піднайм за згодою наймодавця, проте наймач, не отримавши такої згоди, уклав договір піднайму до моменту передання йому речі у користування, наймодавець має право призупинити виконання обов'язку щодо передання речі наймачу, допоки він не розірве договір піднайму.

Обґрунтовано доцільність законодавчо закріпити право наймача призупинити здійснення орендних платежів у разі невиконання наймодавцем обов'язку провести капітальний ремонт приміщення, що передане в найм.

У підрозділі 2.2 «Одностороння відмова від договору найму як спосіб захисту прав наймача і наймодавця» охарактеризовано сутність, алгоритм реалізації та правові наслідки односторонньої відмови від договору найму.

Встановлено, що словосполученням «зміна або припинення правовідношення» у загальному цивільно-правовому порядку позначено один із способів захисту суб'єктивних цивільних прав, а у договірному праві цим терміном визначено наслідки відмови від договору найму. Можливість та підстави односторонньої відмови від договору найму визначені законодавством, що регулює відносини найму (оренди) та можуть встановлюватися безпосередньо договором. Такий стан правової визначеності позначається на правомірності односторонньої відмови від договору найму.

У всіх без виключення випадках одностороння відмова від договору скерована на припинення договірних правовідносин найму, проте в одних

випадках вона обумовлена порушенням прав сторін договору найму (п. 2 ч. 1 ст. 766 та ч. 1 ст. 782 ЦК України), а в іншому випадку вона мотивована втратою інтересу до договору, який укладений на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Сприйнята концепція, за якою форма відмови від договору найму повинна відповідати формі самого договору і це загальне правило властиве для усіх договірних типів та видів. Через що критично оцінено науковий підхід про достатність письмового повідомлення контрагента про односторонню відмову від договору у тому випадку, коли договір найму укладений в письмовій формі та нотаріально посвідчений.

Окреслено етапи здійснення відмови від договору як заходу оперативного впливу: 1) настання обставин, що визначені законом або договором для односторонньої відмови від договору; 2) відправлення повідомлення контрагента про односторонню відмову від договору найму у формі, яка відповідає формі договору найму; 3) внесення змін у договір або вчинення дій, що обумовлені припиненням договору найму.

Підрозділ 2.3 «Заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента» присвячений визначенню поняття, встановленню особливостей та з'ясуванню меж застосування цього способу захисту сторін договору найму.

Визначено, що сутність такого способу самозахисту полягає у виконанні наймачем власними зусиллями обов'язків наймодавця з подальшим пред'явленням до нього вимоги про відшкодування відповідних витрат.

Аргументовано, що у разі невиконання наймодавцем покладеного на нього обов'язку щодо страхування об'єкта найму, немає підстав вимагати розірвання договору найму, оскільки пріоритетність у застосуванні має той із способів захисту прав, який скерований першочергово на збереження правовідносин, тобто страхування наймачем об'єкту найму за рахунок наймодавця, якщо це передбачено договором.

Зроблено застереження, що у випадку відмови наймодавця від спільного складення акту недоліків речі, що передана в найм, наймач зобов'язаний залучити експерта до складення акту, оскільки самостійне визначення збитків при усуненні наймачем недоліків суд може розцінити як зловживання суб'єктивним цивільним правом.

Умотивованим є положення про те, що коли недоліки речі усуває третя особа, то при укладанні договору підряду з такою особою, необхідно вказати на усунення саме тих недоліків, які виникли із вини наймодавця, оскільки на основі цього договору, кошторисної документації та акта прийому-передачі будуть визначатися витрати, які повинен відшкодувати наймодавець.

Встановлено, що здійснення наймачем за рахунок наймодавця капітального ремонту речі, переданої в найм, не поширюється на правовідносини оренди майна державної чи комунальної власності, з огляду на імперативний підхід законодавця до вирішення цього питання.

Переконливою є пропозиція про можливість застосовувати поняття «поліпшення речі, яка передана в найм» на випадок найму тварини, яка

проявляється у наданні їй певних нових навичок за умови надання згоди наймодавцем на відповідні дії наймача із відшкодуванням вартості таких поліпшень.

Розділ 3 «Цивільно-правові способи захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру юрисдикційної форми» складається із двох підрозділів, у яких здійснено характеристику основних способів захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру та форм цивільно-правової відповідальності.

У підрозділ 3.1 «Цивільно-правові засоби захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру» досліджено сутність, особливості та межі застосування цих способів захисту юрисдикційної форми.

З'ясовано, що загальними способами захисту суб'єктивних прав сторін договору найму регулятивного характеру, є: визнання договору найму недійсним або ж неукладеним; відновлення становища, яке існувало до порушення прав сторони договору найму; визнання права; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна або розірвання договору найму; переведення прав та обов'язків наймача / покупця.

Визнання недійсним договору найму, як способ захисту прав його сторін, застосовується у випадку недотримання загальних вимог чинності правочину, у поєднанні із вимогою застосувати реституції та відшкодувати завдану шкоду, як правові наслідки визнання правочину недійсним. Констатовано, що у судовій практиці найчастіше виникають спори щодо визнання договору найму недійсним через дефекти його форми. Водночас, визнання договору найму неукладеним, як способ захисту прав його сторін, застосовується, коли сторони не досягли згоди щодо його істотних умов.

Доведено позицію, що визнання договору найму дійсним, як способ захисту прав його сторін, підлягає застосуванню, коли сам договір має дефект форми, проте він визнається двома сторонами шляхом виконання ними договірних зобов'язань; або ж коли дефектною є дієздатність сторони договору, однак договір укладений в її інтересах.

У контексті дослідження правового механізму здійснення переважних прав наймача, встановлено, що одним із проявів порушення цих прав є необґрунтована відмова наймодавця укласти договір на новий строк. Зроблено застереження, що неналежне виконання наймачем своїх обов'язків може слугувати підставою відмови у задоволенні його вимоги щодо здійснення переважного права на укладення договору на новий строк. Проявом неналежного виконання суд може розцінити порушення наймачем під час користування річчю громадського порядку, погіршення ним речі, переданої йому у користування, наявність заборгованості по оплаті за найм тощо. Водночас, безапеляційним буде припинення переважних прав наймача, якщо наймодавець попередить наймача не пізніше, як за три місяці до закінчення строку дії договору про використання ним у майбутньому речі для задоволення власних потреб.

З'ясовано, що визначальною умовою застосування такого способу захисту суб'єктивних прав як відновлення становища, яке існувало до

порушення права, є існування суб'єктивного права на момент прийняття судом рішення. У відносинах найму вказаний спосіб є дієвим, коли необхідно застосувати наслідки недійсності договору або при потребі виселити недобросовісного наймача.

Подібно попередньому випадку, застосування такого способу захисту прав як примусове виконання обов'язку можливе упродовж існування обов'язку (наприклад, в разі припинення договору найму, обов'язок повернути наймодавцеві річ не припинився) та підлягає застосуванню коли одна із сторін договору відмовляється виконувати обов'язок (наймач вимагає передання йому речі у користування, наймодавець по закінченню договору вимагає повернення у його володіння речі). Таким чином, застосування цього способу захисту обумовлене природньою властивістю еластичності права, що вимагає максимального відновлення його стану, у випадку порушення цього права.

Вимога змінити правовідношення, як спосіб захисту прав сторони договору, може бути пред'явлена у разі істотного порушення договору або істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору. Такі обставини у відносинах найму, зазвичай, мають об'єктивний характер і спричинені істотною зміною стану об'єкта найму або ж зміною цін чи тарифів.

Сприйнята наукова позиція, відповідно до якої зміна найменування сторін договору найму не є підставою для внесення змін до самого договору (наприклад, внаслідок реорганізації юридичної особи або ж зміни типу акціонерного товариства).

У підрозділі 3.2 «Міри цивільно-правової відповідальності, які застосовуються для захисту прав сторін договору найму» здійснено науковий пошук правових особливостей мір відповідальності сторін за договором найму.

Досліджено існуючі теорії щодо розуміння цивільно-правової відповідальності: а) негативну (ретроспективну) теорію; б) позитивну (перспективну) теорію; в) компромісну теорію, яка є поєднанням ретроспективної та перспективної концепцій. Сприйнято підхід щодо ретроспективного характеру цивільно-правової відповідальності, яка виникає внаслідок дії/бездіяльності особи (зокрема, у випадку невиконання чи неналежного виконання договору найму).

Констатовано, що сьогодні у доктрині права та правозастосовній практиці відслідковується тенденція, що цивільно-правова відповідальність належить до способів захисту цивільного права та складовою цього правового інституту є добровільне взяття на себе мір цивільно-правової відповідальності особою, яка порушила суб'єктивне право .

Сприймаючи сутність цивільно-правової відповідальності як обов'язок учасника цивільно-правових відносин понести додаткові позбавлення майнового характеру запропоновано авторське визначення договірної відповідальності як способу захисту порушеного цивільного права, що визначається законом або договором та реалізується, за загальним правилом, в юрисдикційній формі, що виражається в обов'язку контрагента понести додаткові позбавлення майнового характеру, у зв'язку з невиконанням чи

неналежним виконанням ним договору з метою найбільш повного відновлення порушених прав контрагента.

Проаналізовано два наукові підходи до розуміння підстав виникнення цивільно-правової відповідальності: 1) підставою цивільно-правової відповідальності є склад цивільного правопорушення; 2) підставою цивільно-правової відповідальності є порушення суб'єктивного цивільного права особи. Перша концепція розроблена представниками теорії права, основою якої є склад правопорушення як сукупність суб'єктно-об'єктних характеристик, що необхідні та достатні для притягнення правопорушника до юридичної відповідальності. У доктрині цивільного права розроблено концепцію усіченого складу цивільного правопорушення (без вини, без шкоди). В основі другої теорії центральне місце посідає факт порушення суб'єктивного цивільного права. З огляду на те, що така теорія консолідується із сучасними тенденціями розвитку приватного права та максимально враховує специфіку предметно-методологічних характеристик цієї галузі, зроблено припущення, що вона у перспективі витіснить концепцію складу цивільного правопорушення та отримає відповідне нормативне закріплення.

Доведено тотожність категорій «майнові санкції» та «міри цивільно-правової відповідальності». Визначено, що міра цивільно-правової відповідальності, яка застосовується для захисту прав сторони договору найму, – це передбачена договором або законом компенсаційна майнова санкція, що застосовується до однієї із сторін договору, яка не виконала або виконала неналежно взятий на себе обов'язок додатково до основного зобов'язання.

Встановлено, що оскільки із наймача справляється плата за користування річчю, то у випадку, коли така плата справляється у грошовій формі, до відносин найму у тій частині можна застосовувати правові наслідки невиконання грошових зобов'язань, які визначені ч. 2 ст. 625 ЦК України. У цьому контексті зроблено висновок про можливість одночасного застосування мір відповідальності, які визначені вказаною нормою, та неустойки, оскільки розмір проценти річних, який встановлений цією нормою, чи встановлений договором або законом є спеціально встановленою компенсацією неотриманого доходу внаслідок прострочення боржника.

За загальним правилом, збитки у відносинах найму відшкодовуються в повному обсязі із збереженням в окремих випадках обмеженого (кратного) розміру відшкодування збитків (п. 3 ч. 2 ст. 768 ЦК України; п. 1 ч. 3 ст. 776 ЦК України; ч. 1 ст. 808 ЦК України). Водночас у відносинах найму допустиме відшкодування завданої шкоди в натурі, що найчастіше опосередковується вимогою замінити річ, яка є предметом договору найму (п. 1 ч. 2 ст. 768 ЦК України та ч. 1 ст. 808 ЦК України). З'ясовано, що спеціально визначеним у законодавстві розміром неустойки у відносинах найму є подвійна плата за користування річчю за час прострочення.

Втрата завдатку або повернення його у подвійному розмірі, як міри цивільно-правової відповідальності, характерні для договорів прокату, найму транспортного засобу, найму будівлі або іншої капітальної споруди, найму

житла. Запропоновано завдаток у розмірі плати за три останні місяці користування річчю пов'язувати із положенням ст. 825 ЦК України про стягнення неустойки у сумі плати за три місяці, яка стягується через дострокове звільнення наймачем помешкання без попередження наймодавця.

Доведено, що належність договору прокату до публічного договору обумовлює доцільність застосування до правопорушника норм споживчого законодавства та законодавства про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у формуванні концептуальних підходів, спрямованих на удосконалення правового регулювання способів захисту прав сторін договору найму. У результаті дослідження національного законодавства, вітчизняної та зарубіжної правової доктрини, судової практики сформульовано наступні основні теоретичні та практичні висновки.

1. У вітчизняній цивілістиці захист прав розглядають як діяльність, як систему заходів та як процес. Кожне доктринальне розуміння його змістовного навантаження має своє теоретичне обґрунтування та вказує на окремі його прояви як юридичного явища. Під захистом цивільних прав необхідно розуміти акт протидії порушенню суб'єктивного права, який опосередковується діями уповноваженої особи або діяльністю органів, уповноважених здійснювати правовий захист, що скеровані на забезпечення недоторканості суб'єктивного цивільного права, припинення правопорушення та відновлення правового положення шляхом застосування ефективних заходів правоохоронного характеру

2. Зроблено застереження, що ефективність захисту цивільних прав, у тому числі і учасників договірних правовідносин, лежить у площинах форм і способів захисту. Юридична наука та правозастосовна практика напрацювала критерії вибору стороною договору форми та ефективного способу захисту її прав. Подальша робота у цьому напрямку повинна здійснюватися з врахуванням тенденцій міжнародної договірної та судової практики.

3. Ефективність способів захисту прав наймача чи наймодавця у договорі найму визначається додержанням певних критеріїв, а саме: 1) правомірність, предметність та характер порушення; 2) оптимальність форми захисту; 3) відповідність обраного способу захисту поставленій меті захисту; 4) реальність виконання конкретного способу захисту. Застосування способів захисту прав сторін договору найму, які не передбачені законом чи договором найму, обумовлюється їх відповідністю принципам цивільного права, змісту порушеного суб'єктивного права, критеріям правомірності.

4. Форми та способи захисту прав сторін договору загалом та найму зокрема, перебувають у взаємозалежності, що проявляється у наступному: обрання мір оперативного впливу обумовлює неюрисдикційну форму захисту, використання ж заходів цивільно-правової відповідальності та заходів регулятивного характеру визначає юрисдикційну форму захисту.

5. Заходи оперативного впливу – це заходи протидії невиконанню чи неналежному виконанню договору організаційного характеру, які встановлені законом або договором та реалізуються у неюрисдикційній формі. Заходи оперативного впливу відмежовуються від цивільно-правової відповідальності за такими критеріями: 1) форми впливу на правопорушника – організаційний характер впливу для першої категорії та майновий для другої; 2) функції – запобіжна та забезпечувальна для перших та компенсаційна для другої.

6. Одностороння відмова від договору як спосіб захисту суб'єктивних прав його сторін є заходом оперативного впливу. Правомірність односторонньої відмови від договору найму, обумовлена фактом визначення можливості її застосування у законі або договорі. Етапами здійснення права на відмову від договору найму є: 1) настання обставини, що визначені законом або договором для односторонньої відмови від договору; 2) відправлення повідомлення контрагента про односторонню відмову від договору найму у формі, яка відповідає формі договору найму; 3) внесення змін у договір або вчинення дій, що обумовлені припиненням договору найму.

7. Сутність виконання зобов'язань за рахунок контрагента як спосіб самозахисту полягає у виконанні наймачем власними зусиллями обов'язків наймодавця з подальшим пред'явленням до нього вимоги про відшкодування відповідних витрат. Застосування вказаного способу захисту прав у відносинах найму має свої особливості, які змодельовані правозастосовною практикою. Зокрема, у випадку відмови наймодавця від спільного складення акту недоліків речі, яка передана в найм, наймач зобов'язаний залучити експерта; коли недоліки речі усуває третя особа, то при укладанні договору підряду з такою особою, необхідно вказати на усунення саме тих недоліків, які виникли із вини наймодавця; здійснення наймачем за рахунок наймодавця капітального ремонту речі, переданої в найм, не поширюється на правовідносини оренди майна державної чи комунальної власності, з огляду на імперативний підхід законодавця до вирішення цього питання.

8. Ефективними способами захисту прав сторін договору найму регулятивного характеру юрисдикційної форми є: 1) визнання договору недійсним у разі недотримання умов його дійсності; 2) визнання договору неукладеним у разі відсутності домовленості щодо його істотних умов; 3) переведення прав наймача/покупця у разі порушення переважних прав наймача; 4) визнання договору дійсним у випадку, коли не була дотримана вимога нотаріального посвідчення договору найму, проте між сторонами договору існує домовленість щодо його істотних умов, він укладений у письмовій формі і підписаний сторонами, сторони вчинили дії щодо його виконання; 5) зміна договору у випадку істотного порушення договору та істотної зміни обставин.

9. Порушенням переважних прав наймача є необґрунтована відмова наймодавця укласти договір на новий строк. Неналежне виконання наймачем своїх обов'язків може слугувати підставою відмови у задоволенні його вимоги щодо здійснення переважного права на укладення договору на новий строк. Проявом неналежного виконання суд може розцінити порушення наймачем під

час користування річчю громадського порядку, погіршення ним речі, переданої йому у користування, наявність заборгованості по оплаті за найм тощо. Водночас, безпечітим буде припинення переважних прав наймача, якщо наймодавець попередить наймача не пізніше, як за три місяці до закінчення строку дії договору про використання ним у майбутньому речі для задоволення власних потреб.

10. Відповідальність за договором найму – це спосіб захисту порушеного суб'єктивного права його сторін, що визначається законом або договором та реалізується, за загальним правилом, в юрисдикційній формі, що виражається в обов'язку контрагента понести додаткові позбавлення майнового характеру, у зв'язку з невиконанням чи неналежним виконанням ним договору найму.

11. Міри договірної відповідальності поєднуються як між собою, так і з іншими способами захисту цивільного права сторони договору найму, що притаманне відповідальності у приватному праві і не вважається застосуванням різних видів юридичної відповідальності за одне й те саме правопорушення.

12. Особливості предмета договору найму, його зміст та видозміна найму позначаються на нормативному регулюванні відповідальності у досліджуваних відносинах. Так, справляння з наймача плати за користування річчю обумовлює застосування до тієї частини відносин найму загальних положень про відповідальність за порушення грошового зобов'язання; належність договору прокату до категорії публічних договорів обумовлює доцільність застосування до відносин прокату норм споживчого законодавства.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. *Польний Д. А.* Розірвання договору найму як спосіб захисту прав наймодавця: окремі аспекти правового регулювання. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Том 1. Випуск 6-1. С. 193-197.

2. *Польний Д. А.* Теоретико-прикладні аспекти односторонньої відмови від договору найму. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей*. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2020. Вип. 54. С.45-55.

3. *Польний Денис.* Заходи оперативного впливу, які застосовуються сторонами договору найму при виконанні ними зобов'язань за рахунок контрагента. *Актуальні проблеми правознавства*. 2020. Випуск 4 (24). С.103-111.

4. *Польний Денис.* Окремі аспекти сутності захисту суб'єктивних цивільних прав та права на захист. *Art and Science*. 2020, Vol. 3. С.71-78.

5. *Польний Д. А.* Ефективність способів захисту прав сторін договору найму. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: Збірник наукових статей*. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2021. Випуск LV. С. 33-44.

6. *Польний Д. А.* До питання про сутність захисту прав сторін договору найму (оренди). *Україна в умовах реформування правової системи : сучасні*

реалії та міжнародний досвід: Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5-6 квітня 2019 р.). Тернопіль: Економічна думка. 2019. Т. 2. С. 56-58.

7. *Польний Д. А., Калаур І. Р.* Окремі аспекти застосування наймачем та наймодавцем заходів оперативного впливу, які обумовлюють виконання зобов'язань за рахунок контрагента. *Сучасне право в епоху соціальних змін*: Матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.). Том 2. Тернопіль: Вектор, 2021. С. 13-15.

АНОТАЦІЯ

Польний Д. А. Захист суб'єктивних цивільних прав сторін договору найму. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидат юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова. – Хмельницький, 2021.

Робота присвячена комплексному дослідженню сучасних теоретичних та практичних проблем захисту суб'єктивних прав наймача і наймодавця у випадку їх порушення контрагентом. Розглянуто загально-теоретичні підходи до розуміння сутності поняття захист права, права на захист, способи захисту прав та сформульовано авторський підхід до розуміння цих понять. Охарактеризовано правовідносини, що виникають з договору найму з метою формування системи способів захисту прав сторін цього договору. У процесі дослідження меж застосування та ефективності способів та форм захисту прав наймача і наймодавця, зроблено висновок, що у випадку застосування сторонами договору найму способів захисту, які не передбачені законом чи договором, можливість їх використання обумовлюється принципом доступу до правосуддя, потребою вибору ефективного способу захисту. За цих обставин суд визначає спосіб захисту таким, що не суперечить закону та змісту порушеного права.

Окрема увага приділена особливостям застосування заходів оперативного впливу для захисту суб'єктивних цивільних сторін договору найму. Наголошено на доцільності нормативного закріплення права притримання у загальних положеннях про найм та алгоритм його реалізації шляхом повідомлення про це боржника із зазначенням строків та способів такого повідомлення. Визначено, що відмова від договору у одних випадках обумовлена порушенням прав сторін договору найму, а в іншому випадку вона мотивована втратою інтересу до договору, який укладений на невизначений строк. Розглянуто особливості застосування у відносинах найму такого заходу оперативного впливу як виконання наймачем обов'язку наймодавця за його рахунок.

Досліджено існуючі теорії щодо розуміння цивільно-правової відповідальності та прийнято підхід щодо ретроспективного характеру цивільно-правової відповідальності. З'ясовано, що сучасний інститут цивільно-правової відповідальності повинен включати добровільне взяття на себе мір цивільно-правової відповідальності особою, яка порушила суб'єктивне право. В основі другої теорії центральне місце посідає факт порушення суб'єктивного цивільного права. Зроблено висновок про перспективність подальшого розвитку теорії порушення суб'єктивних цивільних прав як підстави цивільно-правової відповідальності.

Ключові слова: захист права, право на захист, форма захисту, способи захисту, одностороння відмова від договору, заходи оперативного впливу, цивільно-правова відповідальність.

АННОТАЦИЯ

Польный Д. А. Защита субъективных гражданских прав сторон договора найма. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право». – Хмельницкий университет управления и права имени Леонида Юзькова. – Хмельницкий, 2020.

Работа посвящена комплексному исследованию современных теоретических и практических проблем защиты субъективных прав нанимателя и наймодателя в случае их нарушения контрагентом. Рассмотрены общетеоретические подходы к пониманию сущности понятия защиты права, права на защиту, способы защиты прав и сформулирован авторский подход к пониманию этих понятий. Охарактеризованы правоотношения, возникающие из договора найма с целью формирования системы способов защиты прав сторон этого договора. В процессе исследования границ применения и эффективности способов и форм защиты прав нанимателя и наймодателя, сделан вывод, что в случае применения сторонами договора найма способов защиты, которые не предусмотрены законом или договором, возможность их использования определяется принципом доступа к правосудию, потребностью выбора эффективного способа защиты. В этих обстоятельствах суд определяет способ защиты таким, что не противоречит закону и содержания нарушенного права.

Особое внимание уделено особенностям применения мер оперативного воздействия для защиты субъективных гражданских сторон договора найма. Отмечена целесообразность нормативного закрепления права удержания в общих положениях о найме и алгоритм его реализации путем уведомления об этом должника с указанием сроков и способов уведомления. Определено, что отказ от договора в одних случаях обусловлен нарушением прав сторон договора найма, а в противном случае он мотивирован потерей интереса к договору, который заключен на неопределенный срок. Рассмотрены особенности применения в отношениях найма такого мероприятия

оперативного влияния, как выполнение нанимателем обязанности наймодателя за его счет.

Исследованы существующие теории относительно понимания гражданско-правовой ответственности и воспринято подход к ретроспективному характеру гражданско-правовой ответственности. Выяснено, что современный институт гражданско-правовой ответственности должен включать добровольное взятие на себя мер гражданско-правовой ответственности лицом, нарушившим субъективное право. В основе второй теории центральное место занимает факт нарушения субъективного гражданского права. Сделан вывод о перспективности дальнейшего развития теории нарушения субъективных гражданских прав как основания гражданско-правовой ответственности.

Ключевые слова: защита прав, право на защиту, форма защиты, способы защиты, односторонний отказ от договора, меры оперативного воздействия, гражданско-правовая ответственность.

SUMMARY

Polnyi D. A. Protection of subjective civil rights of the parties to the lease contract. – The manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Law Sciences. Specialty 12.00.03 «Civil Law and Civil Procedure; Family Law; International Private Law». – Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law. – Khmelnytskyi, 2020.

The work is devoted to a comprehensive study of modern theoretical and practical problems of protecting the subjective rights of the tenant and lessor in case of their violation by the counterparty. General theoretical approaches to understanding the essence of the concept of protection of the right, the right to protection, ways of protecting rights are considered and the author's approach to understanding these concepts is formulated. The author described the legal relations arising from the lease agreement in order to form a system of ways to protect the rights of the parties to this contract. In the process of studying the boundaries of the application and effectiveness of methods and forms of protection of the rights of the tenant and lessor, it was concluded that in the case of the parties to the contract applying orders of protection methods that are not provided for by law or contract, the possibility of their use is determined by the principle of access to justice, the need to choose an effective method of protection. In these circumstances, the court determines the method of protection in such a way that it does not contradict the law and the content of the violated right.

The author paid special attention to the peculiarities of the use of operational measures to protect subjective civil parties to the lease agreement. It was noted that it was advisable to regularize the right of retention in general provisions on leases and the algorithm for its implementation by notifying the debtor about it, indicating the timing and methods of notification. It is determined that the refusal of the contract in some cases is due to a violation of the rights of the parties to the lease agreement, and otherwise it is motivated by a loss of interest in the contract, which is concluded for

an indefinite period. The author considered the peculiarities of the use of such an operational influence in rental relations as the tenant fulfilling the lessor's duty at his expense.

The author investigated existing theories regarding the understanding of civil liability and took an approach to the retrospective nature of civil liability. In his work, the author found that the modern institution of civil liability should include the voluntary taking of measures of civil liability by a person who violated subjective law. At the heart of the second theory is the violation of subjective civil law. The author concluded that it was promising to further develop the theory of violation of subjective civil rights as a basis for civil liability.

The author proved the position that when the lease agreement provides for the possibility of transferring things to the lodge with the consent of the landlord, but the tenant, having not received such consent, concluded a lease agreement before the moment of transferring things to him for use, the landlord has the right to suspend the performance of the obligation to transfer things to the tenant until he terminates the lease agreement.

The author justified the appropriateness of legislating the right of the tenant to suspend the payment of rental payments in case the lessor failed to fulfil the obligation to overhaul the premises leased.

Key words: protection of rights, right to protection, form of protection, methods of protection, unilateral renunciation of contract, measures of operational effect, civil liability

Підписано до друку _____._____.2021. Зам. № ____
Обсяг 0,9 друк. арк. формат 60x90/16. Наклад – 100 прим.

Надруковано у ТОВ «Хмельницький ЦНТІ»
29000, м. Хмельницький, вул. Свободи, 36
Тел. : (0382) 65-50-96