



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Вирішення спорів щодо зміни та розірвання договорів. Практика Верховного Суду.

*Суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду –
Волковицька Наталя Олександрівна*

місто Київ, 24 вересня 2021 року



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Внесення змін до договору



- Надсилання відповідачу пропозицій про внесення змін до спірного договору оренди є виключно правом, а не обов'язком позивача, тому недотримання позивачем вимог частини другої статті 188 ГК України щодо обов'язку надсилання іншій стороні пропозицій про зміну умов договору оренди земельної ділянки не позбавляє його права звернутися до суду з позовом до відповідача про зміну умов договору за наявності спору, тобто відсутності згоди на зміну умов договору.
- Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає статті 16 ЦК України, способом, передбаченим нею (зміна чи припинення правовідношення), і не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони.



Детальніше із текстом постанови ВП ВС від 12.02.2019 у справі № 914/2649/17 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81013402>



- Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо моменту виникнення підстав для захисту права сторони договору на внесення змін або розірвання такого договору в судовому порядку, визначивши, що право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає визначеним статтею 16 ЦК України способам захисту і не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони щодо внесення змін або розірвання такого договору.
- Право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.



Детальніше із текстом постанови ВП ВС від 08.09.2020 у справі № 920/418/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270717>



- Суд зазначає, що положення частини четвертої статті 188 ГК України щодо права заінтересованої сторони передати спір на вирішення суду, у разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни договору, не означають, що суд має право визнати укладеним договір без передбаченого договором або законом обов'язку іншої сторони на укладення такого договору.
- З урахуванням викладеного вбачаються невірними висновки судів попередніх інстанцій про те, що положення частини четвертої статті 188 ГК України передбачають можливість суду здійснити втручання в договірні правовідносини сторін відповідно до пункту 6 частини першої статті 3, пункту 6 частини другої статті 16 ЦК України.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 27.08.2019 у справі № 922/2743/18 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83876282>





- Суди попередніх інстанцій при визначенні права сторін на несення змін до Договору повинні керуватися як нормами права, які були чинні на момент укладання Договору, так і умовами Договору, які погоджені сторонами. При цьому судам слід враховувати, що до правовідносин повинно застосовуватись законодавство, чинне на момент виникнення таких правовідносин, а саме у разі визначення права сторін на внесення змін до Договору (укладання додаткової угоди), суди повинні вирішити питання відповідності додаткової угоди нормам законодавства на момент її укладання, оскільки укладання додаткової угоди спрямоване на зміну, припинення або виникнення правовідносин, які повинні відповідати чинному законодавству.
- Водночас невідповідність окремих пунктів угоди законодавству не свідчить про невідповідність законодавству всієї угоди, оскільки суд не позбавлений права змінити або вилучити відповідні пункти з угоди.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 23.04.2019 у справі № 916/743/18 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81435077>



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд



- Щодо моменту, з якого має змінюватись розмір орендної плати за землю, зокрема з моменту застосування рішення органу місцевого самоврядування чи набрання рішенням суду законної сили?
- Суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що визначення позивачем дати внесення змін до договору оренди землі саме 01 січня 2015 року, тобто з моменту введення в дію рішення № 771, не відповідає положенням частини третьої статті 653 ЦК України та частини п'ятої статті 188 ГК України, а також обставинам справи. Суди визначили, що відповідні зобов'язання сторін за договором оренди землі змінюються з моменту набрання судовим рішенням законної сили.
- З наведених норм права вбачається, що орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату є істотною умовою договору оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).



*Детальніше із текстом постанови ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 921/530/18
можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95849041>*



- Наведені норми права (частина третя статті 653 ЦК України та частина п'ята статті 188 ГК України) передбачають, що зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. При цьому якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили.
- Ураховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що якщо права та обов'язки сторін змінюються внаслідок внесення змін до договору судовим рішенням, то відповідне зобов'язання змінюється з моменту набрання таким рішенням законної сили.



Детальніше із текстом постанови ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 921/530/18 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95849041>



- Відповідно до частини 2 статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.
- Істотність порушення визначається виключно за об'єктивними обставинами, що склалися у сторони, яка вимагає розірвання договору. У такому випадку **вина (як суб'єктивний чинник)** сторони, що припустилася порушення договору, не має будь-якого значення і для оцінки порушення як істотного, і для виникнення права вимагати розірвання договору на підставі частини 2 статті 651 ЦК України.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 18.02.2020 у справі № 902/364/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87713164>



- Таким чином, зміна договору за рішенням суду у зв'язку із істотною зміною обставин допускається **лише у виняткових випадках та при наявності чотирьох умов, визначених частиною другою статті 652 Цивільного кодексу України, при істотній зміні обставин, з яких сторони виходили, укладаючи договір.**



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 18.02.2020 у справі № 902/364/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87713164>



- Якщо після укладення сторонами договору оренди не було істотного порушення договору другою стороною, істотної зміни стану об'єкта оренди, як і не було зміни централізованих цін і тарифів, тобто не було жодної із визначених законом та договором підстав для внесення змін до цього договору, то відсутні підстави для задоволення позову про внесення змін до договору оренди нерухомого майна.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 20.05.2020 у справі № 914/1085/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89348495>



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Відповідно до вимог Закону України "Про публічні закупівлі" та умов договору, укладеного між сторонами, зміна біржових коригувань або показників Platts визнається підставою для внесення змін до договору про закупівлю.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 19.12.2019 у справі № 910/5573/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86503882>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Розірвання договору



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- **Істотність порушення** визначається виключно за обставинами, що склалися у сторони, яка вимагає розірвання договору. У такому випадку **вина** (як суб`єктивний чинник) сторони, що припустилася порушення договору, не має будь-якого значення і для оцінки порушення як істотного, і для виникнення права вимагати розірвання договору на підставі частини другої статті 651 ЦК України.



Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95439658>



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про **наявність спору про розірвання договору**, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.



*Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 08.09.2020 у справі № 920/418/19
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270717>*



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- **Іншими підставами** для зміни або розірвання договору в судовому порядку, крім істотного порушення умов договору, відповідно до частини 2 статті 651 Цивільного кодексу України є випадки, встановлені законом або договором, і настання таких випадків зумовлює право сторони договору ініціювати в судовому порядку питання зміни чи припинення договірних правовідносин.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 08.06.2021 у справі № 903/242/20 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97770866>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

- За загальним правилом розірвання договору в односторонньому порядку не допускається, однак окремі договірні відносини допускають можливість одностороннього розірвання договору.
- Повноваження сторони на одностороннє розірвання договору можуть бути передбачені законом або безпосередньо в договорі та можуть як ставитися в залежність від вчинення/невчинення сторонами договору певних дій, так і без будь-яких додаткових умов (безумовне право сторони на відмову від договору).



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 03.06.2021 у справі № 914/2178/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97559452>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд



- Такий спосіб захисту, як розірвання договору, що вже частково виконаний з боку продавця, який передав товар, і покупця, який прийняв товар, не відповідає суті порушення договору, що полягає в несплаті грошових коштів.



Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 08.09.2020 у справі № 916/667/18 можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92284198>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

- Спiр мiж органом мiсцевого самоврядування та господарським товариством про розiрвання договору оренди земельної дiлянки комунальної власності з пiдстав необхідності надання її для суспiльних потреб пiдлягає розгляду в порядку господарського судочинства.



Детальніше із текстом постанови Верховного Суду від 06.02.2019 у справі № 911/1357/18 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79834975>



- Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про розірвання договору оренди земельної ділянки з підстав систематичного невнесення орендної плати не можуть доказуватися винятково порушеннями податкового законодавства та є необґрунтованими, якщо позивач отримав плату за оренду земельної ділянки, а отже, відсутнє істотне порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.





- Вимога про розірвання договору оренди земельної ділянки, є немайновою. Спир за цією вимогою не входить до числа тих, що відповідно до частини четвертої статті 10 Закону України про визнання банкрутом та пункту 7 частини першої статті 12 ГПК України у редакції, чинній на час звернення з позовом до суду, належать до юрисдикції господарського суду в межах справи про банкрутство.
- Той факт, що право оренди є майновим правом і охоплюється поняттям «власність» за змістом статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, не змінює бухгалтерський облік такого права як нематеріального активу та не впливає на кваліфікацію спору про розірвання договору оренди як немайнового.





- У разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 24.06.2021 у справі № 910/9894/20 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97868606>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

- У разі наявності вини орендаря у систематичній несплаті орендної плати (два та більше випадки) орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди землі.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 23.06.2021 у справі № 926/238/20 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97868624>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

- У разі наявності вини орендаря у систематичній несплаті орендної плати (два та більше випадки) орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди землі.



Детальніше із текстом постанови КГС ВС від 23.06.2021 у справі № 926/238/20 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97868624>



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Дякую за увагу!