

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СТАТУСУ НЕПІДПРИЄМНИЦЬКИХ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД

УДК 347.195.1

Активні процеси вступу непідприємницьких юридичних осіб у майнові та особисті немайнові правовідносини обумовлюють потребу їх якісного врегулювання саме на рівні положень актів цивільного законодавства. Звісно, що національне законодавство не позбавлене правових норм щодо регламентації правового статусу непідприємницьких юридичних осіб, однак часто деякі із них уже є застарілими, у різних законах можуть дублюватися ті самі положення та навіть неоднаково можуть регулюватися ті самі правовідносини окремими нормативно-правовими актами. Саме тому необхідним є вдосконалення правової бази щодо непідприємницьких юридичних осіб. Вважаємо, що реалізація цього завдання можлива винятково з урахуванням міжнародного досвіду функціонування цього правового інституту. Ураховуючи наведене, дослідження позитивного досвіду регламентації непідприємницьких юридичних осіб за законодавством провідних іноземних держав є дійсно актуальним.

Сучасна цивілістика вже має у своєму арсеналі чимало наукових робіт, у фокусі уваги яких знаходяться питання щодо створення, видів, діяльності, припинення, відповідальності непідприємницьких юридичних осіб тощо. Такі наукові розвідки проводилися як щодо загального поняття непідприємницької юридичної особи, так і щодо окремих видів. Зокрема, серед таких можна назвати праці В. І. Борисової, М. К. Галянтича, І.П.Жигалкіна, А. В. Зеліско, Т. П. Карнаух, В. В. Кочина, І.М. Кучеренко, Д.С. Лещенка, О. Ю. Літвіної, М. В. Менджул, В. Ф. Піддубної, В.Д. Примака, К. В. Семикіної, Л. В. Сішук, Л. В. Ущапівської та ін. Звісно, що при дослідженні правового статусу непідприємницьких юридичних осіб вище перелічені науковці також зверталися до міжнародного досвіду, однак, потреба у здійсненні подальших наукових

досліджень у цьому напрямі існує і надалі адже поняттям «непідприємницька юридична особа» охоплюється надзвичайно велике коло юридичних осіб. Саме тому метою даної статті є вивчення позитивного міжнародного досвіду з подальшим запозиченням кращих традицій формування законодавчої бази та втіленням їх у вітчизняному правовому полі з урахуванням українських реалій.

Слід зазначити, що перші кроки, спрямовані на вдосконалення національного законодавства із наступною адаптацією європейських правових норм, було здійснено ще в 1994 р. під час підписання Угоди про партнерство та співробітництво з ЄС. Для реалізації останньої було прийнято пакет нормативно – правових документів, одним із яких є Закон України «Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» від 18 березня 2004 р.. Можна констатувати те, що з моменту їх здійснення пройшло вже немало часу, але й досі вітчизняна правова база потребує подальшого вдосконалення. Наведене стосується й інституту непідприємницької юридичної особи.

Безперечно, адаптація законодавства є тривалим процесом, однак, зважаючи на ратифікацію 16 вересня 2014 р. Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, убачається доцільним докласти зусиль для того, щоб зробити процес адаптації інтенсивнішим. А оскільки ця Угода була підписана з метою подальшого набуття повноправного членства в ЄС, передумовою чого є відповідність вітчизняного правового поля європейським стандартам, то необхідним є їх дослідження та впровадження в національне законодавство.

Правове становище неурядових організацій у Європі визначається документами загальної дії, до яких, зокрема, належать Фундаментальні принципи щодо статусу неурядових організацій у Європі від 05 липня 2002 р. (далі – Фундаментальні принципи) та Рекомендації Комітету Міністрів Ради Європи державам - членам стосовно статусу неурядових організацій у Європі № CM/Rec (2007)14 (далі – Рекомендації). У загальних рисах вони є дуже

схожими, адже Рекомендації базуються на Загальних принципах. Як перші, так і другі носять рекомендаційний характер, а відтак не є обов'язковими в застосуванні. Такий стан речей вважаємо цілком зрозумілим, адже навряд чи можна застосовувати один документ до стількох держав в імперативному порядку.

За доцільне вважаємо проаналізувати основні позиції, які викладені в зазначених документах, однак основну увагу зосередимо на характеристиці Загальних принципів, адже, як уже зазначалося, Рекомендації розроблені на їхній основі. Принагідно зауважимо й те, що із самої назви наведених документів випливає, що в ЄС неспідприємницькі юридичні особи йменуються неурядовими організаціями (далі – НУО). Відтак у розумінні Загальних принципів НУО є добровільні самоврядні організації, а саме: асоціації, благодійні заклади, фонди, некомерційні корпорації, товариства і трасти, крім того, у пояснювальному Меморандумі до Фундаментальних принципів указується, що поняття «неурядова організація» є надзвичайно широким і охоплює профспілки та релігійні громади [1]. А в Рекомендаціях доповнюється, що вони створюються для реалізації некомерційних завдань засновників та членів [2]. Однак до числа неурядових організацій, згідно із цитованими документами, не належать політичні партії.

У даному аспекті варто наголосити на тому, що в міжнародній практиці відсутній єдиний термін, який би характеризував усі неспідприємницькі юридичні особи. Як правило, використовується декілька термінів, так, в англійській літературі це поняття – «неспідприємницька організація» («non-for-profit organization»). Наступним за поширенням використання є термін «недержавна організація» («non-governmental organisation»), який використовується в багатьох країнах та в документах міжнародних організацій, таких, як ООН, ЮНЕСКО, ЄС та ін.

Поняття «благодійна організація» («charity organisation») в основному використовується в практиці діяльності неспідприємницьких організацій Англії, однак там цей термін має набагато ширше значення, охоплює весь спектр суспільно корисних недержавних некомерційних організацій. Окрім зазначених, досить поширеними є використання таких понять, як «приватна добро-

вільна організація» («private voluntary organisation»), громадська соціальна організація або організація громадянського суспільства («civil social organization») [3, с.65]

Стосовно інших цивілістичних особливостей НУО, які визначаються Фундаментальними принципами, то вони є наступними: їхньою основною метою не може бути отримання прибутку, але в разі його отримання прибуток не розподіляється між учасниками та засновниками, а спрямовується на досягнення цілей, для яких вони були створені; серед основних принципів створення та діяльності має значення те, що НУО з правосуб'єктністю (статусом юридичної особи) можуть мати ті ж самі можливості, які мають будь-які інші юридичні особи; вони можуть створюватися як окремими фізичними чи юридичними особами, так і їх групами; для їх створення достатньою є квота 2 особи, та попри це, у випадку, якщо НУО має правосуб'єктність, можуть висуватися і суворіші вимоги; НУО не обов'язково є членськими організаціями, оскільки допускається можливість створення НУО у формі фонду або трасту. [1]. Такими є загальні рекомендаційні положення щодо створення, діяльності та припинення НУО, які, проте, можуть варіюватися в різних країнах, що обумовлюється особливостями конкретного законодавчого поля.

Так, якщо взяти за приклад країни Центральної та Східної Європи, то та ж вимога щодо кількості членів, необхідної для створення непідприємницької юридичної особи, є досить різною. Зокрема, в Естонії та Латвії встановлена мінімальна кількість членів такого об'єднання – 2 особи. В інших країнах висуваються жорсткіші вимоги. Наприклад, у Болгарії, Хорватії, Чеській Республіці, Литві, Польщі та Словаччині необхідною є кількість членів – 3 особи, а в Македонії та Чорногорії – 5 осіб. При цьому, в Болгарії існує виняток із правила, позаяк членами суспільно корисного об'єднання мають бути як мінімум 7 фізичних або 3 юридичних особи. Найсуворішим у цьому напрямі є законодавство Угорщини і Словенії, адже в названих країнах для створення непідприємницької юридичної особи потрібно як мінімум 10 учасників. Окрім того, практично в усіх перелічених країнах учасниками непідприємницької юридичної особи вправі

виступати не тільки фізичні особи (у тому числі іноземці), але і юридичні. А в Хорватії засновниками та учасниками непідприємницького об'єднання можуть бути і вітчизняні юридичні особи, й іноземні. Виняток становить лише Македонія й Словенія, позаяк законодавством цих країн заборонено участь юридичних осіб у непідприємницьких об'єднаннях [4, с. 67].

Також установлюються й різні законодавчі вимоги в частині конкретних видів непідприємницьких юридичних осіб, зокрема громадських об'єднань. У даному аспекті важливим є те, що дотримується загальна рекомендація ЄС стосовно принципу, згідно з яким НУО з правосуб'єктністю можуть мати ті ж права, якими зазвичай володіють будь-які інші юридичні особи. Відтак громадські об'єднання з правосуб'єктністю мають право створювати відокремлені підрозділи, які не наділяються статусом юридичної особи. Та, незважаючи на це, у деяких країнах, наприклад, у Румунії, головна організація, що передає частину свого майна відокремленому підрозділу, наділена повноваженням подати заяву про реєстрацію цього підрозділу як юридичної особи.

Окремо варто звернути увагу на підхід щодо нормативної регламентації непідприємницьких структур зі статусом юридичної особи за законодавством Польщі, як країни-сусіда та члена ЄС водночас. Польща належить до тих держав, де досить давно (60-80 роки ХХ століття) сформувався дієвий законодавчий механізм урегулювання організацій третього сектору. Специфіка законодавчої регламентації правового становища непідприємницьких організацій у формальному аспекті відзначається тим, що на рівні Цивільного кодексу Польщі [5] система юридичних осіб характеризується в дуже загальних рисах, а детально правове становище як підприємницьких, так і непідприємницьких юридичних осіб розкривається в окремих законах.

У цій країні фундаментальним є поділ юридичних осіб за критерієм устрою. У частині регламентації непідприємницьких юридичних осіб, що побудовані на унітарних засадах, діє Закон Республіки Польща «Про фундації» [6]. Як відзначає О. Грабовська, засновником фундації в Польщі може бути одна, дві чи більше осіб. Особа (особи), що є засновниками фундації, повинні

скласти заяву в формі нотаріального акту про створення останньої. Створення фундації може бути також передбачене в заповіті. Засновниками можуть бути всі фізичні особи, незважаючи на громадянство і місце проживання, а також юридичні особи. Характерною рисою фундації є її неприбутковість, тобто реалізація цілей фундації не може приносити прибутків ані самій фундації, ані її засновникам. Це означає необхідність використання всіх доходів, отриманих фундацією (у тому числі з майна, коштів, отриманих з-поза статутного фонду, дотацій, доходів від господарської діяльності) на досягнення основної мети [7].

Щодо тих непідприємницьких структур зі статусом юридичної особи, що побудовані на засадах членства (участі), то вони представлені в якості товариств та врегульовані на підставі закону з однойменною назвою – Закон Республіки Польща «Про товариства» [9]. Незважаючи на те що товариства та фундації можуть мати дуже подібні цілі, як фундації, так і товариства підлягають обов'язковій реєстрації в реєстрі об'єднань, інших громадських і професійних організацій, фундацій та публічних закладів опіки Державного судового реєстру, з моменту реєстрації ці суб'єкти набувають юридичного статусу [7]. Водночас між ними існують істотні відмінності щодо форм утворення, функціонування та фінансової діяльності.

Основна відмінність між товариствами та фундаціями обумовлена устроєм останніх. Так, товариства є формою об'єднання осіб для спільного досягнення певної мети, у той час при створенні фундації найважливішим є капітал (майно). Така детальна регламентація правового становища основних правових форм непідприємницьких юридичних осіб дозволяє нам солідаризуватись із висновком Л. М. Чуприни з приводу того, що сучасне правове поле Польщі щодо неприбуткових організацій функціонує досить ефективно як в частині визначення порядку їх створення та припинення, так і надання суттєвих податкових пільг як для асоціацій, так і для фундацій [9, с. 4].

У Німеччині, крім товариств та фундацій, виокремлюють ще й асоціації. Згідно з ст. 21 ЦК Німеччини асоціація не має на меті здійснення підприємницької діяльності та набуває статусу

юридичної особи шляхом унесення до реєстру асоціацій місцевим компетентним судом [10]. У юридичній літературі надається ширше визначення даного суб'єкта, зокрема як добровільного корпоративного об'єднання, що створюється на певний визначений період, учасниками якого вправі бути декілька фізичних або юридичних осіб, які мають на меті досягнення певних нематеріальних цілей. Кількість осіб, необхідних для створення асоціації, - 2 особи, але якщо асоціація прагне набути статусу юридичної особи, то необхідно 7 осіб.

Право на участь в асоціації носить особистий характер і не може бути передане в порядку спадкування. Матеріальним підґрунтям діяльності асоціації в Німеччині є добровільні внески, але в статуті може бути закріплено положення про те, що учасники асоціації повинні матеріально підтримувати її діяльність. Асоціація може бути позбавлена правоздатності, якщо число її членів становить менше 3 осіб, її діяльність суперечить суспільним інтересам або переслідує комерційну мету. Рішення про припинення діяльності асоціації може бути прийнято загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів. Припинення діяльності асоціації може відбуватися шляхом перетворення, злиття і поділу. При виході із асоціації або її припиненні учасники не мають ніяких прав на отримання частки із майна асоціації. Даний вид непідприємницької організації може розглядатися в якості основної правової форми громадянської активності в Німеччині. Сказане пов'язано із його гнучкою внутрішньою організацією та відсутністю мінімальної вимоги щодо статутного капіталу [11].

Загалом для усіх аналізованих країн у межах даної статті характерним є те, що непідприємницькі організації в них створюються з непідприємницькою метою та не розподіляють отриманого прибутку між засновниками й учасниками. Але привертає увагу те, що в кожній країні існують особливості, пов'язані із видами непідприємницьких організацій. А тому можна стверджувати, що чи не найважливішим дискусійним питанням є види непідприємницьких юридичних осіб.

У країнах Центральної та Східної Європи збережений підхід щодо двох основних організаційно-правових форм непідприєм-

ницьких організацій : об'єднань та фондів. Перша виступає членською організацією, а інша створюється на базі майна, визначеного для конкретних цілей. Зазначені форми непідприємницьких юридичних осіб є основними, однак не єдиними.

Варто звернути увагу на три додаткові форми:

1) у деяких країнах здійснено поділ на організації, які провадять свою діяльність за рахунок грантів або доходів від економічної діяльності, та організації, що надають послуги (лікарні, інститути та учбові центри). Така організаційна форма може називатися досить по-різному: як «суспільно корисна компанія» в Чеській Республіці або «центр» в Албанії;

2) громадський фонд є ще однією формою організації, яка провадить свою діяльність за рахунок грантів. Наприклад, у Хорватії під громадським фондом розуміють те саме, що й благодійний фонд, однак єдиною відмінністю між ними є те, що громадський фонд створюється на певний визначений період (не більше як 5 років). Схожий підхід визнається і в Чеській Республіці;

3) відкритий фонд – організації, які одночасно володіють ознаками організації та фонду. Щодо фондів – це здійснення об'єднання майна для досягнення конкретної цілі, а стосовно членських організацій – жертводавці вправі вступати у відкритий фонд, стаючи при цьому його співзасновниками. Такими, зокрема є благодійні та спонсорські фонди Литви. Однак, дана гібридна організація зустрічається досить рідко [4].

Принципово інший підхід щодо видів непідприємницьких інституцій містить законодавство Англії та Уельсу. Там передбачаються такі правові форми громадської активності:

- так звана компанія із обмеженим гарантуванням, яка є членською організацією, а члени несуть відповідальність у межах певної номінальної вартості, наприклад, 1 фунт. Дане об'єднання є юридичною особою. Кількість членів у таких організаціях може бути досить великою, крім того, допускається можливість участі і через представника;

- некорпоративна асоціація, яка також є членською організацією і не є юридичною особою. Під цю категорію підпадають благодійні та інші неурядові організації, громадські об'єднання,

спортивні клуби та громадські клуби. Члени управління асоціації несуть солідарну відповідальність за її боргами. Також у певних випадках посадові особи та учасники можуть нести відповідальність за її боргами. У своїй діяльності вони керуються прецедентним правом;

- траст, який є об'єднанням, створеним для зберігання та управління активами в інтересах інших і повинен переслідувати благодійні цілі. Траст зазвичай не є юридичною особою, однак для визнання цього статусу вправі звернутися до Комісії з благодійності, яка може видати свідоцтво про реєстрацію такої юридичної особи;

- промислове об'єднання та об'єднання взаємодопомоги, що є непідприємницькими корпоративними юридичними особами. Дана правова конструкція найчастіше використовується для житлових асоціацій та кооперативів і деяких благодійних об'єднань [12].

Ще більша розгалуженість непідприємницьких юридичних осіб характерна для Японії. Відтак види некомерційних організацій, які можуть створюватися та діяти в зазначеній країні, є наступними: об'єднання асоціацій (асоціації створюються для здійснення релігійної, благодійної, освітньої, мистецької та іншої діяльності в державних інтересах); об'єднання корпорацій (фундації створюються для здійснення релігійної, благодійної, освітньої, мистецької та іншої діяльності в державних інтересах). Вважаємо, що різниця між зазначеними об'єднаннями полягає в тому, що об'єднання асоціацій є членськими організаціями, а об'єднання корпорацій – об'єднаннями майна; корпорації соціальної допомоги (мають на меті здійснення соціального підприємництва); освітні корпорації (приватні школи); релігійні корпорації (мають на меті евангелізацію, проведення релігійних обрядів, а також освіти й виховання віруючих); медичні корпорації (асоціації або фундації, діяльність яких полягає в створенні лікарень або клінік, у яких лікарі, попри виконання своїх обов'язків, регулярно надають послуги для малозабезпечених верств населення та літніх людей); громадський благодійний фонд (створюється для здійснення релігійної, благодійної, освітньої, мистецької та

іншої діяльності в суспільних інтересах); спеціальні неприбуткові юридичні особи (діяльність спрямована на зміцнення здоров'я населення, розвиток соціального забезпечення, освіти, мистецтва, культури, спорту, ліквідацію наслідків стихійних лих, міжнародне співробітництво та ін.) [12].

Висновки. Таким чином, законодавство кожної окремої країни в частині регламентації правового становища непідприємницьких юридичних осіб є досить багатоманітним та містить неоднакові підходи щодо визначення такого інституту, їх видів, особливостей організаційної структури тощо. У зв'язку з цим взяти приклад якоїсь конкретної держави і впровадити в Україні немає можливості. Ми повинні вибудувати власну систему непідприємницьких юридичних осіб із притаманними тільки їм особливостями та, звісно, з урахуванням міжнародного досвіду.

1. *Фундаментальні принципи щодо статусу неурядових організацій у Європі від 05 липня 2002 року.* URL: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/994_209
2. *Рекомендації Комітету Міністрів Ради Європи державам – членам стосовно статусу неурядових організацій у Європі № СМ/Rec(2007)14.* URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994_937
3. *Лысенко В. В. Регламентирование правового положения и функционирования неправительственных организаций в зарубежных странах. Государство и право. 2009. №1. С. 65-72.*
4. *Дуглас Ратцен, Дэвид Мур Правовые основы деятельности некоммерческих организаций в Центральной и Восточной Европе. International Center for Not-for-Profit Law. 2009.* URL: http://www.icnl.org/research/library/files/Transnational/CEE%20Overview_rus.pdf
5. *The Civil Code z dnia 23 kwietnia 1964 r. (D z. U. tłum. gb Nr 16, poz. 93)* URL: [https://www.google.com.ua/?gws_rd=ssl#q=The+Civil+Code+z+dnia+23+kwietnia+1964+r.+\(D+z.U.+t%C5%82um.+gb+Nr+16%2C+poz.+93](https://www.google.com.ua/?gws_rd=ssl#q=The+Civil+Code+z+dnia+23+kwietnia+1964+r.+(D+z.U.+t%C5%82um.+gb+Nr+16%2C+poz.+93)
6. *Internetowy System Aktów Prawnych. Ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach.* URL: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19840210097>
7. *Грабовська Олена Неурядові організації в Польщі і в Україні: порівняльний аналіз.* URL: <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=&d=721>

8. *Internetovy System Aktow Prawnych. Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach.* URL: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19890200104&type=3>
9. Чуприна Л. М. *Правові проблеми визначення поняття «неприбуткова установа та організація» в законодавстві України та інших країн.* Часопис Академії адвокатури України. 2011 (4). № 13. URL: <http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/Chaau/2011-4/11clmtik.pdf>
10. *Federal Ministry of Justice and Consumer Protection. (n.d.). German Civil Code.* URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/german_civil_code.pdf
11. *Peter Rawert, & Janne Gärtner. (Eds.). (n.d.). Nonprofit Organizations in Germany: Permissible Forms and Legal Framework.* URL: <https://www.scribd.com/document/391697732/Non-profit-Organizations-in-Germany>
12. *Rosario Laratta, & Chris Mason. (Eds.). (2010). Defining the nonprofit sectors in Japan and England & Wales: a comparative assessment of common versus civil law.* *Euricse Working Papers, N. 006 | 10.* URL: https://www.researchgate.net/publication/228133721_Defining_the_Nonprofit_Sectors_in_Japan_and_England_Wales_A_Comparative_Assessment_of_Common_Versus_Civil_Law

Зозуляк О. І., Парута Ю. І. Правове регулювання статусу невідприємницьких юридичних осіб: міжнародний досвід

Стаття присвячена дослідженню законодавства окремих країн щодо правового статусу невідприємницьких юридичних осіб. У статті проаналізовано документи, які є загальними для всієї європейської спільноти, та нормативно-правові акти окремих держав. У науковій праці вивчено не тільки положення законодавчих актів, але й наукові розробки вітчизняних та зарубіжних учених. Зроблено висновок, що однозначно сприйняти правову модель невідприємницької юридичної особи певної держави і впровадити її в національне законодавство немає можливості, адже кожна країна характеризується своїми особливостями. Автори стверджують про доцільність удосконалення національної моделі такої юридичної особи з урахування провідного зарубіжного досвіду.

Ключові слова: невідприємницька юридична особа, правовий статус, товариство, асоціація, членство.

Zozulyak O.I., Paruta Y. I. International experience of legal regulation of the status of non-entrepreneurial legal entities

The article deals with studying the legislation of individual countries on the legal status of non-entrepreneurial legal entities. It is stated that in international practice there is no single term that would describe all non-entrepreneurial legal entities. Typically, several terms are used, such as non-for-profit organisation, non-governmental organization, charity organization, private voluntary organization, civil social organization.

In the scientific work authors analyzed the documents that are common to the whole European community and individual countries. The main features of non-entrepreneurial legal entities according to European standards are outlined. Among them: the main goal can not be making a profit, and in the case of making a profit it is aimed at achieving the goals for which the organization was created, non-entrepreneurial legal entities with legal personality acquire the same rights as other legal entities, the possibility of creating member organizations and organizations without membership. It is noted that the division of non-entrepreneurial legal entities on the basis of the system is the fundamental in Poland. That is why non-entrepreneurial legal entities in Poland are divided into companies and foundations. German law provides the creation of not only companies and foundations, but also associations that may not be intended for business purposes.

The scientific work studies not only the provisions of legislative acts, but also the scientific developments of domestic and foreign scientists. In particular, doctrinal approaches to non-entrepreneurial legal entities in Germany, Japan, England and Wales were studied.

It is concluded that it is not possible to accept the legal model of a non-entrepreneurial legal entity of a certain country and introduce it into national legislation, because each country has its own peculiarities.

Key words: non-entrepreneurial legal entity, legal status, society, association, membership.

Польний Д.А.

ЕФЕКТИВНІСТЬ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ

УДК 347.453.01

Як відомо, договір найму, як двосторонній, передбачає наявність у сторін кореспондуючих прав та обов'язків, а порушення права сторони договору найму виражається у невиконанні чи неналежному виконанні обов'язку за договором найму. Проте для задоволення інтересів сторони договору найму інколи потрібно не лише відшкодувати завдані втрати, а і зберегти наявні домовленості, в певній мірі врегулювати існуючі відносини між сторонами, змінити їх, виходячи із нових умов тощо. При цьому, необхідно враховувати специфіку зобов'язальних, договірних відносин, особливості договору найму, його підтипу, а також умов конкретного договору. На жаль, на практиці, зокрема при розгляді справ