

СЕКЦІЯ 1. ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО

УДК 347.453:342.78

Наталія БЛЯНСЬКА,
професор кафедри цивільно-правових
дисциплін Національної академії внутрішніх
справ, кандидат юридичних наук, доцент

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Збройна агресія Російської Федерації проти України внесла значні корективи в життя як пересічних громадян, так і суб'єктів в господарської діяльності. І це стосується не лише приватного життя, але і можливостей виконання договірних відносин, зокрема, орендних. Так, в умовах воєнного стану зменшилися можливості використання орендованого майна або взагалі використання його за призначенням стало неможливим. Тому питання щодо перенесення строків оплати, зменшення розміру орендної плати та її скасування потягнуло за собою чимало спорів у сфері орендних відносин.

Задля належного вирішення спірних питань необхідно проаналізувати норми чинного законодавства та висновки Верховного Суду України (далі – ВСУ) щодо особливостей застосування положень про форс-мажор (обставини непереборної сили).

За загальним правилом особа, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили (ч. 1 ст. 617 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)) [1]. Виходячи цього, наймач (орендар) за договором найму (оренди) не звільняється від обов'язку сплачувати орендну плату, проте, якщо таке невиконання станеться через обставини непереборної сили або внаслідок випадку, то він буде звільнений від відповідальності, передбаченої договором або законом (сплата пені, одностороння відмова наймодавця від договору, відшкодування збитків тощо).

Обставини непереборної сили мають бути належним чином засвідчені. Відповідно до ч. 3 ст. 14 Закону України «Про Торгово-промислові палати в Україні» засвідчувати форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) є обов'язком Торгово-промислової палати України (далі – ТПП України). 28 лютого 2022 року ТПП України на своєму офіційному веб-сайті опублікувала лист № 2024/02.0-7.1, яким засвідчила військову агресію Російської Федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану, як форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили). Таким чином ТПП України підтвердила, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності та/або фізичних осіб по договору, окремим податковим та/чи іншим зобов'язанням/обов'язком, виконання яких(-го) настало згідно з умовами договору, контракту, угоди, законодавчих чи інших нормативних актів і виконання відповідно

яких(-го) стало неможливим у встановлений термін внаслідок настання таких форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) [2].

Разом з тим, таке підтвердження не може бути застосовано до всіх укладених договорів оренди. Так, відповідно до постанови ВСУ від 25.01.2022 № 904/3886/21 форс-мажорні обставини не мають преюдиціальний (заздалегідь встановлений) характер. При їх виникненні сторона, яка посилається на дію форс-мажорних обставин, повинна це довести. Сторона яка посилається на конкретні обставини повинна довести те, що вони є форс-мажорними, в тому числі, саме для конкретного випадку. Виходячи з ознак форс-мажорних обставин, необхідно також довести їх надзвичайність та невідворотність. Те, що форс-мажорні обставини необхідно довести, не виключає того, що наявність форс-мажорних обставин може бути засвідчено відповідним компетентним органом [3].

Таким чином, сам факт засвідчення ТПП України військової агресії Російської Федерації проти України як форс-мажорної обставини (обставин непереборної сили) не є автоматичною підставою звільнення від відповідальності, а може такою вважатися лише в конкретних ситуаціях, відносно визначеного кола суб'єктів, наприклад коли йде мова про оренду приміщень, що знаходяться на окупованих територіях, де наймач (орендар) через військові дії не має змоги належно виконувати свої зобов'язання.

Якщо говорити про можливість звільнення від орендної плати або її зменшення, то за загальним правилом відповідно до ст. 762 ЦК України наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася (ч. 4), а якщо майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає, то він звільняється від плати за весь цей період (ч. 6) [1]. Проте, дані норми також мають застосовуватись з урахуванням конкретних обставин справи. Наприклад, неможливість використання орендованого майна внаслідок евакуації з окупованих територій або пошкодження комунікації, що унеможливило використання приміщення, тощо є підставами для перегляду або скасування орендної плати. Натомість, відсутність коштів у наймача, або невикористання приміщення в торговому центрі в той час, коли інші підприємці в цьому ж торговому центрі продовжували здійснювати свою діяльність, тощо не можуть розцінюватись як підстави для звільнення від орендної плати.

Окремі правила визначено для приміщень, що є державною та комунальною власністю. Так, відповідно до п. 1 постанови Кабінету Міністрів України «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» від 27.05.2022 № 634 визначено коло орендарів, які звільняються від орендної плати:

1) на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування, але у будь-якому разі до 31 грудня 2022 р., за договорами оренди державного і комунального майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами

аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше, звільняються від орендної плати орендарі державного і комунального майна:

а) фізичні особи та фізичні особи-підприємці, які були призвані або прийняті на військову службу після оголошення воєнного стану;

б) які використовують майно, розташоване в адміністративно-територіальних одиницях, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану (Донецька область; Запорізька область в межах Бердянського, Василівського, Мелітопольського, Пологівського районів; Луганська область; Миколаївська область в межах Баштанського, Вознесенського районів (крім селищ міського типу Доманівка, Братське, м. Южноукраїнська), Миколаївського району (крім м. Миколаєва); Харківська область в межах Богодухівського району (крім мм. Валків, Богодухова, смт Краснокутськ), Ізюмського району, Куп'янського і Харківського районів (крім м. Мерефи, смт Нова Водолага, м. Харкова), Чугуївського району (крім м. Змієва); Херсонська область; Автономна Республіка Крим; м. Севастополь) (далі – визначені території);

2) на період воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж до 30 вересня 2022 р., за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше, звільняються від орендної плати орендарі, які використовують майно, розміщене:

а) на територіях Київської, Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Миколаївської областей і м. Києва (крім адміністративно-територіальних одиниць на визначених територіях);

б) у закладах культури і освіти, якщо об'єкт оренди було передано в оренду на погодинній основі;

3) на період воєнного стану, але у будь-якому разі не довше ніж до 30 травня 2022 р., за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше, звільняються від орендної плати орендарі, які використовують майно, розміщене на територіях Кіровоградської, Дніпропетровської, Житомирської, Одеської областей.

Також підпунктом 4 п. 1 вказаної постанови визначено коло осіб, орендна плата для яких зменшується. Так, на період воєнного стану і протягом трьох місяців після його припинення чи скасування за договорами оренди державного майна, чинними станом на 24 лютого 2022 р. або укладеними після цієї дати за результатами аукціонів, що відбулися 24 лютого 2022 р. або раніше:

а) орендарям єдиних майнових комплексів (їх структурних підрозділів), крім визначених підпунктами 1–3 пункту 1, орендна плата нараховується у розмірі 75 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);

б) орендарям, крім визначених підпунктами 1–3 пункту 1, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації);

в) орендарям на територіях, визначених у підпунктах 2 і 3 пункту 1, орендна плата нараховується у розмірі 50 відсотків розміру орендної плати, встановленої договором оренди (з урахуванням її індексації) після 30 вересня 2022 р. і 30 травня 2022 р. відповідно і до закінчення строку, визначеного в абзаці першому цього підпункту [4].

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що сторони при врегулюванні спірних питань повинні керуватися нормами закону або умовами договору. Проте, в будь-якому випадку обставини, що можуть зменшити або звільнити від орендної плати, а також від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язання мають бути обгрунтованими та об'єктивними.

Належне виконання договірних зобов'язань, зокрема, в сфері оренди, в сьогодишніх умовах ускладнюється активними бойовими діями, що ведуться на території України. Проте, навіть за таких обставин, захист прав та інтересів учасників таких відносин має здійснюватися на належному рівні, з урахуванням норм чинного законодавства.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ru/ed20131011#Text>.

2. Лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022 № 2024/02.0-7.1. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/mus36779?an=1>.

3. Постанова Верховного Суду України. Касаційний господарський суд від 25.01.2022 № 904/3886/21. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/102797678?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm=.

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» від 27.05.2022 № 634. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-osoblivosti-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna-u-period-voyennogo-stanu-634-270522>.

УДК 342.78(477)

Ірина БЛОВОЛ,

здобувач Національної академії внутрішніх справ

Науковий керівник:

старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін Національної академії внутрішніх справ, доктор філософії ***Калінюк Анжела***

ПРАВА І СВОБОДИ ЛЮДИНИ ТА ГРОМАДЯНИНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

Права людини є складним, багатовимірним явищем. У різні епохи проблема прав людини, незмінно залишаючись політико-правовою, набувала релігійно-етичного, філософського звучання. Людство на шляху