

DOI: <https://doi.org/10.37634/efp.2023.7.13>
УДК 347

Єгор Володимирович ЗАВ'ЯЛОВ

студент, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-2081-2634>
e-mail: zavialov00002@gmail.com

Олександр Анатолійович МАЦАК

студент, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1328-9734>
e-mail: Mr.DanSkyu@gmail.com

ЧИННІСТЬ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Після початку повномасштабного вторгнення російської федерації багато українців вимушені шукати доли за кордоном, на інших неокупованих територіях України. У статті проаналізовано лист Торгово-промислової палати від 28.02.2022 р. Зазначено про визначення воєнного стану як форс-мажорною обставиною (обставиною непереборної сили). Також висвітлено проблему чинності договорів, строк яких закінчився в умовах воєнного стану. Запропоновано зміни до Цивільного кодексу України.

Ключові слова: договір оренди майна, воєнний стан, орендна плата, поновлення строку, зміни до законодавства

ВСТУП

Після 24 лютого 2022 р. частина нашої країни опинилась у тимчасовій окупації, на інших територіях ведуться бойові дії, а на всіх адміністративно-територіальних одиницях України введено воєнний стан. Через таку ситуацію люди вимушені переселятись, що значно унеможливує використання майна на тимчасово окупованих територіях, яке може бути у праві власності, в оренді тощо. Особливо проблематичним стає питання чинності договорів оренди відповідної нерухомості, яка знаходиться на межі зіткнення, поблизу неї або взагалі в окупації. У платників орендної плати виникає логічне запитання, чи можна в таких умовах не сплачувати таку платню, оскільки таким майном фактично неможливо користуватись.

МАТЕРІАЛИ ТА МЕТОДИ

У дослідженні застосовано велику кількість методів дослідження проблемного питання:

- емпіричні методи: опис для визначення поняття воєнного стану як форс-мажорної обставини;
- спеціально-наукові: формально-юридичний в аналізі законодавства різних часів;
- загальнонаукові методи: аналіз та синтез для систематизації правових норм стосовно порушеної проблеми; індукція та абдукція для узагальнення інформаційної бази дослідження та оброблення результатів дослідження.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Велика кількість українців потерпає в умовах ведення бойових дій, у результаті чого не мають можливості користуватись орендованим майном в умовах окупації, тож головним завданням цього дослідження є визначення проблемних аспектів договорів оренди майна в період воєнного стану та знаходження їх рішення.

РЕЗУЛЬТАТИ

Питання сплати орендної плати в умовах обмеженої можливості використання майна вже підіймалось раніше до початку повномасштабної агресії, за часів карантину, а також під час проведення Антитерористичної операції на сході нашої країни. Тоді на місце-

вому та законодавчому рівнях запроваджено відповідні зміни. Так, наприклад, під час запровадження карантинних обмежень Київська міська рада своїм рішенням зменшила вдвічі розмір орендної плати за користування комунальним майном у межах м. Києва, а в разі його невикористання взагалі платник міг не сплачувати відповідну плату [1].

Сьогодні Україна має частково схожу ситуацію, однак в деяких аспектах стикається з таким вперше. Так, під час карантинних обмежень платники загалом фізично міг використовувати майно, оскільки такі обмеження до знаходження у публічних місцях були досить нетривалими (два-три тижні). У сучасних реаліях життя, в зонах проведення бойових дій, окупації, особі загрожує небезпека для життя, здоров'я, тому таке використання майна стає просто неможливим. Для законодавця постало важке питання щодо вирішення цієї проблеми.

Майже одразу після початку повномасштабної збройної агресії, 28 лютого 2022 р. Торгово-промислова палата України видала лист № 2024/02.0-7.1 з адресатом «Всім, кого це стосується». Цим листом затверджено початок повномасштабної агресії проти України як форс-мажорну обставину, тобто обставину непереборної сили. Відповідно до ч. 3 ст. 14 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» саме Торгово-промислова палата України затверджує форс-мажорні обставини, тобто обставини непереборної сили [2]. Відповідно до ч. 1 ст. 617 Цивільного кодексу України (ЦКУ) особа, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо вона доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили [3].

Однак варто зауважити, що таке визначення військової агресії форс-мажорною обставиною є досить широким та породжує низку питань. Як відомо, тільки частина території України потерпає від окупації або ведення бойових дій, на інших же територіях продовжується життя, цілком придатне для виконання цивільно-правових зобов'язань, зокрема договорів найму (оренди) нерухомого майна. Тому постає питання, чи доцільно вважати саму лише військову агресію форс-

мажорною обставиною? Наприклад, особа орендує приміщення у м. Ужгород, і на момент здійснення чергового платежу орендар відмовляється від його внесення у зв'язку із форс-мажорною обставиною, що за загальним правилом припиняє обов'язок орендаря на час наявності такої обставини, посилаючись на відповідний лист Торгівельно-промислової палати. Як зазначено вище, своїм листом Торгівельно-промислова палата затвердила військову агресію саме форс-мажорною обставиною, тобто обставиною непереборної сили. Положення ЦКУ не містять поняття форс-мажорної обставини, однак відповідно до ч. 1 ст. 617 ЦКУ особа, яка порушила зобов'язання звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання внаслідок випадку або непереборної сили. Однією з обов'язкових умов настання такої відповідальності є наявність причинно-наслідкового зв'язку між непереборною силою та порушенням зобов'язання, зокрема неможливістю відповідної особи сплачувати орендну платню. Законодавчо зазначену проблему врегульовано відповідним Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України (далі – Наказ), яким затверджено Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією [4]. Саме тому платники орендної плати можуть посилатись на цей Наказ як підтвердження неможливості користування майном через військові дії/воєнну окупацію.

Окрім вищезазначеного, варто звернути увагу і на інші спеціальні норми ЦКУ, які регулюють орендні правовідносини. Так, відповідно до ч. 4 ст. 762 ЦКУ наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася [3]. Ця норма є досить корисною у випадках, коли орендар не може повноцінно використовувати майно для власних цілей. Окрім цього, положення ст. 762 ЦКУ, а саме у ч. 6, передбачають можливість взагалі звільнити орендаря від сплати орендної плати за весь час, коли таким майном не було можливості користуватись. Свого часу судова практика відзначала, що орендар повинен надати докази того, що відповідне майно не могло використовуватись, зокрема про це вказувалося у постанові від 27.08.2019 р. у справі № 914/2264/17 Касаційного господарського суду [5]. Однак хочемо зазначити, що Верховний Суд України (ВСУ) повністю підтримує таку позицію і після початку повномасштабної військової агресії. Так, проаналізувавши судову практику, треба звернути увагу на постанову Касаційного господарського суду у справі № 910/14244/20 від 12.04.2023 р., в якій зазначається, що наймач повинен довести обставини, які свідчать про те, що майно не використовувалося або не могло бути використане і він не відповідає за ці обставини. Тобто мова йде про необхідність наявності причинного зв'язку між форс-мажорною обставиною (обставиною непереборної сили) та неможливістю використання відповідного майна [6].

Однією із нагальних проблем, пов'язаних зі строком дії договору оренди, є його закінчення під час дії воєнного стану, а продовження в силу обставин не виявляється можливим. Наприклад, орендодавець знаходиться на неокупованій території, а орендар – на тимчасово окупованій, і зв'язку між ними немає. Розу-

міючи складність та обсяги проблеми що постала, прийнято (але, на жаль, через три місяці після початку повномасштабного вторгнення) у Постанові Кабінету Міністрів України (КМУ) № 634 «Про особливості передачі в оренду державного та комунального майна під час дії воєнного стану» від 27 травня 2022 р. [7]. Цією Постановою КМУ змінив ключові аспекти оренди державного та комунального майна, підлаштувавши його під сучасні реалії життя в умовах воєнних дій [7, с. 441]. Відповідно до п. 5 зазначеної Постанови договори оренди державного та комунального майна, строк дії яких завершується у період воєнного стану, вважаються продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану [8]. Тобто тоді у разі закінчення договору оренди державного та комунального майна на всій території України його буде продовжено на весь період воєнного стану та ще чотири місяці після. Однак знову постає питання, чи доцільно було вводити таке продовження саме на всій території України, бо, як наводилось вище, у більшості адміністративно-територіальних одиниць України є цілком сприятливі умови для вирішення подальшої долі такого договору оренди. Також цією Постановою, а саме п. 5 передбачається, що для продовження строку дії договору на весь період воєнного стану не треба будь-яких заяв, таке продовження стає автоматичним, що є цілком зручним у випадку знаходження в окупації країною-агресором. Окрім цього, цим нормативно-правовим актом запроваджується і спрощений порядок дострокового припинення договору оренди. Так, для цього достатньо, щоб орендар підписав відповідну заяву та надіслав її у форматі PDF на електронну пошту орендодавця.

Однак, як було зазначено вище, ця Постанова набрала чинності 27 травня 2022 р., а як відомо воєнний стан та взагалі повномасштабна військова агресія розпочалась 24 лютого 2022 р. Вже майже одразу країна-агресор окупувала певні території нашої країни. Застосувати положення цього нормативно-правового акту КМУ на період з 24 лютого 2022 р. до 27 травня 2022 р. не є можливим, оскільки як такої «зворотної дії закону в часі» у цивільному праві немає. Так, відповідно до ст. 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи [9]. Відповідне положення міститься і в п. 2 ст. 5 ЦКУ – акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує цивільну відповідальність особи. Тому постає проблемне питання – як бути з договорами оренди, строк дії яких завершився в період з 24 лютого 2022 р. до 27 травня 2022 р., оскільки однозначної відповіді у законодавстві України зараз немає, як і немає відповіді, що робити з орендованим майном, яке не знаходиться у державній або комунальній власності, тобто орендується у звичайних фізичних або юридичних осіб.

На нашу думку, в такому випадку варто звертатись до положень ЦКУ, оскільки саме цим кодексом регулюються відносини оренди. Так, відповідні положення знаходяться у гл. 58, який має однойменну назву з договором: Найм (Оренда). Для вирішення цього проблемного питання, варто взяти до уваги ст.ст. 764, 785 ЦКУ. Передусім після припинення договору оренди

наймач повинен негайно повернути відповідне майно наймодавцю. Тобто у нашому випадку, якщо строк договору завершується і сторони не бажають його продовжувати, то останній припиняється. Однак, що робити, якщо таке повернення неможливе. Наприклад, особа 1 винаймає приміщення у м. Мелітополь у особи 2, і цей договір оренди завершився у квітні 2022 р., коли це місто окупували. Особа 2 водночас знаходиться у м. Запоріжжя. Як можна побачити з ситуації, фізичне повернення майна власнику (особі 2) не є можливим. У такому разі орендар може, застосовуючи положення ст. 764 ЦКУ, продовжувати використовувати це майно, і строк договору буде продовжено на строк, який раніше встановлено договором. Однак важливо зауважити, що ст. 764 ЦКУ можна застосовувати у випадку відсутності заперечень з боку власника протягом місяця. Тоді постає питання, що робити, якщо власник фізично не може донести заперечення до орендаря у встановлений строк (відсутній зв'язок тощо)?

На нашу думку, у такому разі може бути доцільно запровадження додаткового строку на висловлення заперечень орендодавцем, наприклад на рік тощо. Подібні спроби вже були у поствоєнній законодавчій ініціативі. Як приклад можна навести постанову КМУ № 719 від 24 червня 2022 р. «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану» (далі – Постанова) [10]. Саме цією Постановою запроваджено додатковий строк 4 місяці на вступ у спадщину на період дії воєнного стану. Однак у постанові ВСУ у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у справі №676/47/21 (провадження №61-8014св22), зазначено, що така Постанова (саме положення про продовження строку) суперечить ЦКУ, а отже, не підлягає застосуванню. Тому, на нашу думку, доцільно внести зміни до положень ЦКУ, а саме до розділу Прикінцевих та перехідних положень, додавши відповідно п. 20 у такій редакції: «У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану строки, визначені ч. 1 ст. 764, а саме стосовно терміну на висловлення заперечень наймодавця, цього Кодексу, продовжуються на строк його дії.» [11]. Така конструкція буде працювати і у разі, якщо договір оренди завершився під час воєнного стану, а власником є не держава та територіальні громади, а фізичні та юридичні особи.

Як тоді бути з орендною платою, якщо суд потім визнає, що договір оренди має бути припинено, а посилатись на форс-мажорну обставину (обставину непереборної сили) не є можливим, оскільки її не зазначено у договорі? Наприклад, знову ж, особа 1, знаходячись у м. Мелітополь, продовжує використовувати майно особи 2, яка знаходиться у м. Запоріжжя, і суд вирішив продовжити строк на заперечення, в резуль-

таті чого договір оренди припинено. У такому разі вважаємо за доцільне повернутись до початку нашого дослідження, а саме до того, що наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася або взагалі, у разі неможливості користування майном, повинен звільнитись від відповідної плати, відповідно до чч. 4, 6 ст. 762 ЦКУ. Тобто, якщо майно знаходиться на окупованій території і після закінчення договору оренди орендар продовжує його використання, тоді він повинен буде сплатити відповідний розмір орендної плати. Якщо ж такої можливості використання немає, то наймача буде звільнено від оплати на підставі форс-мажорних обставин. Однак варто не забувати і про ч. 1 ст. 617 ЦКУ, де зазначається про необхідність наявності причинно-наслідкового зв'язку між позбавленням можливості використання орендованого майна та обставиною непереборної сили. Обов'язок такого доведення покладається на орендаря, тобто особу, яка порушила зобов'язання.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи дослідження, хотіли б зазначити деякі важливі аспекти, яких досягнуто у розгляді такого суперечливого питання, як договір оренди майна в умовах воєнного стану.

28 лютого 2022 р. Торгово-промислової палати України своїм листом запровадила нову форс-мажорну обставину, а саме воєнну агресію російської федерації. Саме через це орендарі отримали можливість посилатись на відповідні статті ЦКУ, щоб відтермінувати орендну плату на період дії форс-мажорної обставини. Однак варто не забувати про причинно-наслідковий зв'язок.

Проаналізовано норми ЦКУ, які захищають орендаря в умовах, коли через незалежні від нього обставини користування орендним майном значно обмежено. У такому разі Закон дозволяє зменшувати орендну плату за відповідний об'єкт.

Проаналізовано Постанову КМУ, в якій зазначено, що в період дії воєнного стану та ще чотирьох місяців після його завершення договори оренди державного та комунального майна будуть діяти, тобто їх строк продовжується.

Розглядається, проблема орендованого майна, що знаходиться у приватній власності або якщо відповідний договір завершився до набрання чинності відповідної Постанови КМУ. Як зазначалось вище, доцільно у такому разі внести зміни до Прикінцевих та перехідних положень (додавши відповідний пункт) ЦКУ, оскільки в такому випадку в орендодавця буде більше можливостей для висловлення заперечень стосовно продовження дії договору оренди майна.

Список використаних джерел

1. «Професійний Бухгалтер»: Воєнний стан та оренда: другий виклик долі. 2022. URL: <https://ibuhgalter.net/articles/981>
2. Про торгово-промислові палати в Україні: Закон України від 02.12.1997. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, N 13, ст. 52.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією: Наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#Text>
5. Постанова від 27.08.2019 по справі № 914/2264/17 Касаційний господарський суд.
6. Постанова Пленуму Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду № 910/14244/20 від

12.04.2023. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110230921>

7. Уманців Г., Сінтюк Я. Особливості оподаткування оренди державного і комунального майна у період воєнного стану. *Управління та адміністрування в умовах протидії гібридним загрозам національній безпеці: Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції* (Київ, 22 листопада 2022 р.). Київ, 2022. С. 441–444.

8. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України №634 від 27.05.2022 р. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-п#Text>

9. Конституція України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. С. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>

10. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 24 червня 2022 року №719. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-п#Text>

11. Постанова Пленуму Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у справі №676/47/21 (провадження №61-8014св22).

References

1. "Professional Accountant": Martial law and rent: the second challenge of fate. 2022. URL: <https://ibuhgalter.net/articles/981> (in Ukrainian).

2. On Chambers of Commerce and Industry in Ukraine: Law of Ukraine dated 02.12.1997. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR), 1998, No. 13, Article 52. (in Ukrainian).

3. Civil Code of Ukraine dated January 16, 2003. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. No. 40. Art. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (in Ukrainian).

4. On the approval of the List of territories on which hostilities are (were) taking place or temporarily occupied by the Russian Federation: Order of the Ministry on Reintegration of Temporarily Occupied Territories of Ukraine dated December 22, 2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#Text> (in Ukrainian).

5. Resolution dated 08/27/2019 in case No. 914/2264/17 of the Commercial Court of Cassation. (in Ukrainian).

6. Resolution of the Plenum of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Commercial Court of Cassation No. 910/14244/20 dated April 12, 2023. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110230921> (in Ukrainian).

7. Umantsiv H., Sintyuk Ya. Peculiarities of taxation of the lease of state and communal property in the period of martial law. *Management and administration in the conditions of countering hybrid threats to national security: Materials of the 3rd International Scientific and Practical Conference* (Kyiv, November 22, 2022). Kyiv, 2022. pp. 441–444. (in Ukrainian).

8. On the specifics of leasing state and communal property during martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 634 of 05/27/2022 Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-п#Text> (in Ukrainian).

9. Constitution of Ukraine. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 1996. No. 30. P. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (in Ukrainian).

10. On making changes to some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine regarding notary and state registration under martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated June 24, 2022 No. 719. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-п#Text> (in Ukrainian).

11. Resolution of the Plenum of the Supreme Court as part of the panel of judges of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation in case No. 676/47/21 (proceedings No. 61-8014св22). (in Ukrainian).

Yehor ZAVIALOV

student, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-2081-2634>

e-mail: zavialov00002@gmail.com

Oleksandr MATSAK

student, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1328-9734>

e-mail: Mr.DanSkyy@gmail.com

VALIDITY OF PROPERTY RENTAL AGREEMENTS DURING THE MARTIAL STATE

After the beginning of the full-scale invasion of the Russian Federation, many Ukrainians were forced to seek happiness abroad, in other unoccupied territories of Ukraine. The paper analyzes the letter of the Chamber of Commerce and Industry dated February 28, 2022. The definition of martial law as circumstances of force majeure (circumstances of force majeure) is indicated. The issue of the validity of contracts that expired under martial law was also highlighted. Such contracts are the most problematic, since they expired during the period of martial law and it is not known what to do with them, whether they will be automatically extended. Amendments to the Civil Code of Ukraine were proposed, which specifically relate to the issue of extending the validity of real estate lease contracts during the period of martial law. The purpose of the paper is to highlight the problem of the validity of property lease contracts under martial law, to suggest ways to solve this situation. The paper also raised the issue of payment of contracts subject to limited use of the relevant property. Yes, because due to the war, a large number of Ukrainians are unable to use rented property or are very limited in its use. The corresponding norms of the Civil Code of Ukraine were noted, which provide that in such a case it will be necessary to reduce the amount of the corresponding rent. In case of impossibility of using such property due to objective circumstances, such lease is subject to cancellation. On this issue, an analogy was drawn with the times of the coronavirus pandemic, as well as the times of the Anti-Terrorist Operation. The relevant judicial practice of the cassation instance was also given, according to which the tenant must prove the existence of a cause-and-effect relationship between the impossibility of using the property and the force majeure circumstance. It was analyzed that the judicial practice on the issue of the need for a cause-and-effect relationship between the impossibility of using the property and the force majeure circumstance did not change with the beginning of the full-scale war and remained the same.

Keywords: property lease agreement, martial law, rent, renewal of the term, changes to legislation