

Надьон Олена В'ячеславівна,
кандидат юридичних наук
Національного університету
цивільного захисту України
Данілін Олександр Миколайович
Кандидат технічних наук, доцент
Національного університету
цивільного захисту України

ПРОБЛЕМИ ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД СПЛАТИ ОРЕНДИ В УМОВАХ КАРАНТИНУ

Пандемія коронавірусу COVID-19 спричинила невідворотні економічні проблеми в усьому світі, в тому числі в Україні. І одним із проблемних питань постало питання врегулювання договірних відносин щодо оренди. Український законодавець не оминув увагою окреслене питання.

Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19)», за яким було внесено зміни до Цивільного кодексу України. Зокрема, додано п. 14 Перехідних положень такого змісту: «З моменту встановлення карантину, введеного постановою Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» від 11.03.2020 р. №211 (з наступними змінами й доповненнями), та до його завершення в установленому законом порядку наймач може бути звільнений від плати за користування майном відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦК України». [1]

Проте в першу чергу потрібно звернути увагу на редакції, які існували раніше, ще на стадії законопроекту. Адже спочатку п. 14 мав кардинально інше формулювання. По-перше, дія його поширювалася не лише на

ситуацію, пов'язану з коронавірусом, але й на інші обмежувальні заходи, які було встановлено Кабінетом Міністрів України. По-друге, наймач мав мати обмеження у можливості використання майна за його призначенням. По-третє, обмеження щодо розміру орендної плати. Вона не могла перевищувати сукупного розміру сплачених наймодавцем податків та комунальних платежів за таке майно.

В наступній редакції формулювання п. 14 було за текстом схожим до того, яке було прийняте в остаточній редакції Закону, проте мова вже була щодо безумовного звільнення від сплати орендної плати наймачів на період карантину, пов'язаного з коронавірусом. Важливо нагадати, що в тій редакції було посилення: «відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦК України». Це створювало дуже неоднозначну ситуацію, оскільки застосування ч. 6 ст. 762 ЦК України містить у собі необхідність доказування орендарями обставин, які унеможливають користування майном з незалежних від них причин. Отже, не таким вже й безумовним було це положення. [2]

В результаті, законодавець все ж таки змінив формулювання на «наймач може бути звільнений». І питання орендної плати залишилося за сторонами договору оренди, а у разі виникнення спорів — за судами.

Правники мають на це дві різні точки зору. Одні стверджують про те, що зазначені зміни не внесли жодних нововведень до наявної ситуації, адже ч. 6 ст. 762 ЦК України вже закріплювала право наймача бути звільненим від сплати орендної плати у разі доведення неможливості користування об'єктом оренди. Інші стверджують, що це положення розширило норму ЦК України, оскільки виділило нову окрему підставу для можливого звільнення наймачів від сплати орендної плати на період карантину.

Але, домогтись орендарю повного звільнення від сплати орендної плати на період карантину видається наймачам малоімовірним, але не неможливим.

Логічною підставою для звільнення від орендної плати можуть стати обмежувальні заходи, які введені або вводилися державою у зв'язку з карантинном. Більш того, законодавець безпосередньо вказує на таку можливість у п. 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України (в редакції ЗУ № 553-ІХ від 13 квітня 2020 року) - до обставин, за які орендар не відповідає і які надають право на звільнення від сплати оренди, належать обмежувальні заходи, введені державою у зв'язку з карантинном та внаслідок яких або була заборонена господарська діяльність з використанням орендованого майна, або був заборонений доступ до такого майна третіх осіб. [1]

Можна сказати, що звільнення від сплати оренди у порівнянні, наприклад, із зменшенням її розміру є більш істотним втручанням у правовідносини сторін договору, а тому може застосовуватись за виключних обставин. Такими обставинами можуть бути відсутність доступу до найманого приміщення, неможливість орендаря перебувати в ньому та зберігати речі тощо. Разом з тим, якщо виникне спір про наявність речей орендаря у приміщенні, встановлення факту перебування у ньому орендаря чи його співробітників та споживання ним комунальних послуг вони можуть бути факторами, що унеможливають звільнення орендаря від орендної плати.

Бібліографічні посилання:

1. Закон України № 553-ІХ від 13 квітня 2020 року. Офіційний веб-портал. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/553-20#Text>.
2. Цивільний Кодекс України. Офіційний веб-портал. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.