

Орендна плата під час воєнного стану

Відділ внутрішнього аудиту та контролю у сфері праці виконавчого комітету Лубенської міської ради, виокремив основні аспекти орендних відносин при воєнному стані. Відтак:

Як здійснюється нарахування орендної плати під час воєнного стану?

Воєнна агресія Російської Федерації проти України негативно впливає на спроможність орендарів сплачувати орендну плату. У зв'язку із цим Кабмін або представницький орган місцевого самоврядування може ухвалити рішення про надання орендних знижок або звільнень від сплати орендної плати за договорами оренди певного майна чи за договорами оренди майна, яке використовується за певними цільовими призначеннями, визначеними в такому рішенні (п.129 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМУ № 483 від 03.06.2020, далі – Порядок № 483). Поки що на державному рівні такого рішення не ухвалено. Якщо рішення ухвалено на місцевому рівні, то на підставі звернення (заяви) орендаря, на якого поширюються звільнення чи знижки, орендодавець має видати наказ про застосування таких звільнень (знижок). У наказі вказують дату початку застосування знижки (звільнення), що визначена рішенням ради. Якщо у відповідному рішенні немає дати початку застосування знижки або звільнення - дату визначає орендодавець. Дату припинення застосування знижки або звільнення установлюють рішенням ради чи наказом орендодавця.

ВАЖЛИВО! Зміни до договору оренди про початок/припинення застосування знижки чи звільнення в такому разі не вносять.

Внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (тимчасового припинення її нарахування тощо).

Згідно з пп. 3 п. 127 Порядку № 483 допускається вносити зміни до договору оренди щодо зменшення суми орендної плати (тимчасово припинити її нарахувувати тощо) протягом строку його дії у випадку, коли можливість користуватися майном істотно зменшилася через обставини, за які орендар не відповідає, зокрема в разі:

а) істотного пошкодження об'єкта оренди внаслідок дії обставин непереборної сили, що настали після підписання сторонами акта приймання-передачі об'єкта, якщо відновлення об'єкта до того стану, у якому він перебував до настання таких обставин, потребує капітального ремонту;

ДО ВІДОМА. Торгово-промислова палата України листом від 28.02.2022 №2024/02.0-7.1 (далі — лист № 2024) засвідчила форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) воєнну агресію Російської Федерації проти України, що стало підставою запровадити воєнний стан з 05 год. 30 хв. 24.02.2022 відповідно до Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 № 64/2022.

б) незабезпечення об'єкта оренди комунальними послугами, якими об'єкт оренди був забезпечений чи мав бути забезпечений відповідно до умов

договору, та/або оголошення про передання майна в оренду, унаслідок чого орендар не може використовувати об'єкт оренди;

в) здійснення капітального ремонту, реставрації чи реконструкції об'єкта оренди з ініціативи балансоутримувача або його органу управління, якщо під час виконання будівельних робіт використання об'єкта оренди може завдати шкоди життю або здоров'ю людей, що перебувають або можуть перебувати всередині об'єкта оренди.

У таких випадках зменшення орендної плати або тимчасове (на період існування обставин, зазначених у пп. «а–в» пп. 3 п. 127 Порядку № 483) звільнення орендаря від сплати орендної плати здійснюють за рішенням орендодавця на підставі заяви орендаря, до якої додано документи, що підтверджують існування відповідних обставин, або на підставі рішення суду.

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ! Чи можна зменшити орендну плату (тимчасово звільнити від орендної плати), що обґрунтовується істотним зменшенням можливості користуватися державним чи комунальним майном, за заявою орендаря через агресію росії, якщо існування обставин, зазначених у пп. «а–в» пп. 3 п. 127 Порядку № 483, не підтверджено? На нашу думку, немає підстав для задоволення такої заяви. Прислівник «зокрема» обмежує зміст пп. 3 п. 127 Порядку № 483 випадками, які наведено в пп. «а–в» пп. 3 п. 127 Порядку №483.

Воєнна агресія Російської Федерації проти України як форс-мажор.

Як уже вказано вище, Торгово-промислова палата України засвідчила як форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили) воєнну агресію Російської Федерації проти України. Лист № 2024 адресований усім, кого це стосується. А він може стосуватися не лише осіб, передане майно в оренду яким було істотно пошкоджено внаслідок дії обставин непереборної сили, а й тих орендарів, що порушили зобов'язання зі сплати орендної плати під час воєнного стану. Відповідно до ч. 1 ст. 617 ЦКУ особа, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за таке порушення, якщо доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або дії непереборної сили.

ВАЖЛИВО! Орендар звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, яке стало неможливо виконати в установленій термін через воєнну агресію під час воєнного стану, а не взагалі від його виконання. Тобто термін виконання зобов'язання відстрочується на період існування форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

Висновки

1. За загальним правилом нарахування орендної плати під час воєнного стану здійснюється як і до введення воєнного стану.

2. Якщо об'єктом оренди є державне або комунальне майно, за наявності підстав:

- застосовують орендну знижку (звільнення) від сплати орендної плати (п. 1291 Порядку № 483);

- зменшують суму орендної плати (тимчасово припиняють її нарахування тощо) внесенням змін до договору оренди (п. 127 Порядку № 483).

3. Якщо КНП орендує приватне майно, передусім необхідно дослідити умови договору оренди.