

Суц Олена Петрівна. Звільнення від орендної плати суб'єктів підприємницької діяльності під час дії карантину // Актуальні питання діяльності суб'єктів господарювання в умовах пандемії COVID-19 : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 26 лют. 2021 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. – Харків : ХНУВС, 2021. – 348 с. – С. 159-162.

УДК 347.453

Олена Петрівна СУЦ,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри правового регулювання економіки

Харківського національного економічного університету

імені Семена Кузнеця;

ORCID ID:<https://orcid.org/0000-0002-8619-8964>

Звільнення від орендної плати суб'єктів підприємницької діяльності під час дії карантину

Covid-19 вніс корективи в життя на глобальному рівні. Немає жодного сектору економіки, який би не зазнав впливу коронакризи. Не виключенням є і господарська (підприємницька діяльність).

Право на зайняття підприємницькою діяльністю задекларовано Конституцією України[1]. Відповідно до ст. 42 кожен має право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом. Проте, під час пандемії право на зайняття підприємницькою діяльністю суб'єктів підприємництва зазнало великої кількості проблем, однією з яких є питання щодо договірних відносин оренди, зокрема, звільнення від орендної плати суб'єктів підприємницької діяльності під час дії карантину.

Означена проблематика є досить цікавою з огляду на те, що при її вирішенні необхідно дотримуватися балансу прав та інтересів і наймача і наймодавця, оскільки кожен із них несе певні ризики та збитки.

Актуальність цієї проблеми зумовлена тим, що під час дії карантину суб'єкти підприємницької діяльності фактично продовжують користуватися орендованим майном, як правило, торгівельними приміщеннями, проте таке користування в 90 відсотках випадків не пов'язане із здійсненням ними своєї основної діяльності – торгівельної чи виробничої. Тож виникає питання, чи зобов'язані суб'єкти підприємницької діяльності – наймачі за таких обставин сплачувати передбачені нормами законодавства та договором орендні плати (платежі)? Звільнення від орендної плати на період дії карантину є правом чи обов'язком орендодавця? Чи зобов'язаний наймач доводити обставини, на підставі яких він не може чи може частково користуватися орендованим майном?

Правове регулювання порядку укладання, внесення змін та підстави і порядку розірвання договору оренди здійснюється нормами Цивільного кодексу України [2] (далі – ЦК України), зокрема Главою 58 (ст. ст. 759-786) та Господарського кодексу України (ст. 283) [3]. Статтею 762 ЦК України передбачено, що за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму (ч. 1). При цьому, у ч. ст. 762 ЦК України та ч. 2 ст. 286 ГК України зазначено, що наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. Таким чином ч. 6 ст. 762 ЦК України захищає наймача і звільняє від плати за настанням обставин, що від його волі не залежать – форс-

мажорних обставин, які підпадають під карантинні заходи, встановлені Кабінетом Міністрів України. Закон України «Про торгово-промислові палати в Україні» [4] було доповнено ст. 14-1, яка з-поміж інших обставин під форс-мажорними обставинами визнала введення комендантської години та карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України. Але навіть за таких обставин наймач повинен довести, що майно не використовувалося або не могло бути використане ним, і що він не відповідає за ці обставини.

З введенням карантину на території України Верховна Рада прийняла 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)» [5], яким були внесені зміни до Цивільного кодексу України. Зокрема, був доданий п. 14 до Прикінцевих та перехідних ЦК України про наступне: 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 [6], і до його відміни (скасування) в установленому законом порядку, плата за користування нерухомим майном (його частиною) підлягає зменшенню за вимогою наймача, який здійснює підприємницьку діяльність з використанням цього майна, впродовж усього часу, коли майно не могло використовуватися в підприємницькій діяльності наймача в повному обсязі через запроваджені обмеження та (або) заборони.

У випадку, визначеному абз. 1 п. 14, розмір плати за користування майном не може перевищувати сукупний (пропорційно до орендованої площі) обсяг витрат, які наймодавець здійснив або повинен буде здійснити за відповідний період для внесення плати за землю, сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, і сплати вартості комунальних послуг.

Зазначені витрати покладаються на наймача як плата за користування майном за відповідний період пропорційно площі нерухомого майна, яку він наймає відповідно до договору, якщо договором не передбачений обов'язок наймача самостійно сплатити ці витрати повністю або частково.

Так, на думку судді Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду В.Крата, зазначені зміни до ЦК України не таким вже й поганими. Він зауважив, щодо прийняття згаданого Закону застосування ч. 6 ст. 762 ЦК України пов'язувалася з двома обставинами: по-перше, з недоліками майна (наприклад, приміщення затопило), по-друге, із неможливістю користування майном через дії або бездіяльність орендодавця (були випадки, коли з ініціативи орендодавця на майно накладався арешт, внаслідок чого орендар не міг потрапити до приміщення) [7].

Враховуючи викладене, можемо констатувати, що ч. 6 ст. 762 ЦК України звільняє від плати за оренду за настанням обставин, що не залежать від волі наймача, а п. 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України плата за користування нерухомим майном (його частиною) підлягає зменшенню за вимогою наймача, який здійснює підприємницьку діяльність з використанням цього майна.

В якості прикладу зазначимо Рішення Господарського суду Львівської області у справі № 914/1294/20 від 18.11.2020 р. про стягнення заборгованості за договором оренди нежитлових приміщень. Суд зазначив, що відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦК України, наймач(орендар) звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. Вказані приписи створюють правові підстави, які дозволяють орендарям пов'язувати неможливість використання орендованих приміщень із введенням карантину. Разом з тим, наведені

акти «автоматично» не призводять до звільнення від сплати орендної плати, а потребують доведення фактичних обставин, які унеможливають використання орендарем орендованого приміщення, як того вимагає ч.6 ст. 762 ЦК України[8].

Під час карантину не всі суб'єкти підприємницької діяльності обмежуються в праві на зайняття підприємницької діяльності, і це обов'язково необхідно враховувати, оскільки саме від цього залежить чи буде звільнитися наймач від платежів за орендоване нерухоме майно. Пункт 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України не поширюється на суб'єктів господарювання, які впродовж дії карантину фактично здійснювали діяльність з використанням цього майна в своїй господарській діяльності в повному обсязі, а також на договори найму майна, яке належить територіальній громаді. В даному випадку виникає питання стосовно використанням орендованого майна в підприємницькій діяльності суб'єктом, що обмежений в здійсненні діяльності, але використовує орендоване майно, наприклад торгівельне приміщення, за призначенням. В такому випадку, на нашу думку, наймач не може претендувати на звільнення від орендних платежів посилаючись на ч. 6 ст. 762 ЦК України, але відповідно до ч. 44 762 ЦК України наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася.

На підставі викладеного, можемо зробити висновок, що в період запровадження карантину суб'єкти підприємницької діяльності – наймачі можуть претендувати на зменшення плати за орендоване майно або звільнитися від орендних платежів, якщо через обставини, за які вони не відповідають, можливість користування майном істотно зменшилася. В кожному наймач повинен довести, що майно не використовувалося або не могло бути використане ним, і що він не відповідає за ці обставини.

На нашу думку, основною ознакою, за якою варто визначити чи підлягає наймач звільненню від орендної плати чи зменшення її вартості, є застосування об'єкту оренди за призначенням. Виходячи з того, що рішення про звільнення від орендної плати чи зменшення її вартості приймає наймодавець, вважаємо, що це є його правом, а не обов'язком. Якщо сторони договірних відносин не можуть вирішити питання за домовленістю – кожна із сторін може звернутися до суду за захистом законних прав та інтересів.

Список бібліографічних посилань

1. Конституція України від від 01.07.2014 р. № 1556-VII. Дата оновлення: 28.09.2017. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1556-18> (дата звернення: 15.11.2017).
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.02.2021).
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. Дата оновлення: 16.10.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 01.02.2021).
4. Про торгово-промислові палати в Україні : Закон України від 02.12.1997 р. № 671/97-ВР. Дата оновлення: 17.03.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80#Text>(дата звернення: 01.02.2021).
5. 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) : Закон України від 30.03.2020 р. № 540-IX. Дата

оновлення: 24.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/540-20#Text> (дата звернення: 01.02.2021).

6. Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2 : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 р. № 211-2020-п. Дата оновлення: 12.12.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/211-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.02.2021).

7. Суддя КЦС ВС Василь Крат поділився думкою щодо законодавчих змін стосовно плати за користування майном в умовах карантину [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/928094/Text> (дата звернення: 01.02.2021).

8. Рішення Господарського суду Львівської області у справі від 18.11.2020 р. № 914/1294/20 про стягнення заборгованості за договором оренди нежитлових приміщень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92918295>.