

Веніамін Миропольський,

студент магістратури
юридичного факультету

Науковий керівник:

доцент кафедри
цивільно-правових дисциплін
к.ю.н., доц. **Межевська Л. В.**

*(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)*

ВПЛИВ КАРАНТИНУ НА ПИТАННЯ ОРЕНДНО-МАЙНОВИХ ВІДНОСИН

Як відомо, карантин через епідемію вірусу COVID-19 став безпрецедентною ситуацією, яку ще не бачило людство с часів середньовіччя, адже увесь світ як по команді закрився як с зовні так і з середини на карантин, яким обмежив все, що тільки можна, починаючи від будь-яких заходів масового характеру і закінчуючи тим, що людині заборонено переміщуватись не тільки за кордон, але й в самій країні, іноді заборонялось переміщення далі аніж на декілька кілометрів від дому і те з причини того, що закінчилися продукти.

Тим не менш на даний період часу карантин послаблено, але під час локдаунів більшості приватних підприємців було обмежено право на роботу їх підприємств, а подекуди й зовсім заборонено. В такий момент підприємці поділяються на дві групи: ті хто можуть вижити (перечекати), бо мають достатню фінансову базу, а також не платять оренду, бо мають «своє» приватизоване приміщення, й ті хто не мають усього вищеперерахованого, а отже є найбільш вразливими.

В цій роботі я прагну розглянути актуальне питання пов'язане з орендними відносинами підприємців з орендодавцями та торкнутися питання оренди в карантин в принципі.

Питання орендної плати для бізнесу наразі є настільки ж важливим, як і те, коли будуть зняті встановлені обмеження. Тому влада не залишає спроб зняти напруженість навколо цих відносин.

Ще не встигли вщухнути дискусії, пов'язані з прийняттям Закону № 540-ІХ, який вступив в силу 2 квітня 2020 року як законодавець прийняв Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державний бюджет України на 2020 рік» (далі - Закон № 553-ІХ), яким знову були внесені зміни до порядку оплати оренди під час карантину.

Проте епопея із законодавчою допомогою потерпілим від карантину орендарям, схоже, добігла свого кінця.

Забігаючи наперед відмітимо, що завершилася вона, по суті, тим же, чим

і розпочалася, - базовим регулюванням розміру орендної плати згідно зі статтею 762 ЦКУ.

Загалом пропонувалися різні варіанти, але в підсумковому тексті Закону України від № 540-ІХ від 30.03.2020 з'явилася нейтральна норма -п. 14 Прикінцевих та перехідних положень ЦКУ.

З моменту встановлення карантину, запровадженого постановою КМУ від 11.03.2020 № 211, і до його завершення наймач може бути звільнений від плати за користування майном відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦКУ, а також ми маємо подивитися ГКУ де передбачено наступне: Частина 1 ст. 286 ГКУ говорить про те, що розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством. Але це загальний випадок. Для нашого випадку ближче ч. 2 ст. 286 ГКУ: *«Орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди»*.

Дзеркальну норму бачимо в ч. 4 ст. 762 ЦКУ: *«Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася»*.

Така собі «підказка» для тих орендарів, чиє приміщення виявилось за сімома замками через карантинні обмеження. Тільки ось необхідність звернення в цьому випадку до ч. 6 ст. 762 ЦКУ й так була очевидною. Важливо лише те, щоб дійсно мав місце факт неможливості використання узятого в оренду майна.

Інакше коли об'єкт оренди хоча й частково, але використовується або коли таке використання потенційно можливе, шлях веде нас уже до ч. 4 ст. 762 ЦКУ, тобто, реально зменшити орендну плату можна тільки за згодою орендодавця. Звісно, формально залишається право через суд вимагати зменшення орендної плати або навіть відмовитися від договору (ст. 652 ЦКУ).

Але суди зазначають, що ч. 6 ст. 762 ЦКУ визначає як підставу для звільнення від сплати орендної плати об'єктивну безпосередню неможливість використовувати передане в найм майно (бути допущеним у приміщення, перебувати в ньому, зберігати в приміщенні речі тощо) в результаті обставин, за які орендар не відповідає (*постанова Великої Палати Верховного Суду від 08.05.2018 р. у справі № 910/7495/16*). Тобто в загальному випадку ця норма спрацьовує в тому випадку, якщо орендар «фізично» не має доступу до користування цим майном або не може ним користуватися за цільовим призначенням у зв'язку з якимись недоліками цього майна.

Водночас законодавець знову навіщось вирішив поправити норму про «карантинну» оренду. Вирішили зробити акцент в сторону ч. 4 ст. 762 ЦКУ. Тобто, вже на користь зменшення орендної плати на вимогу орендаря. Причому навіть придумали «межу», що складається зі сплати за землю, податку на нерухомість та комунальних платежів. Більше з орендаря брати не можна.

І такий вихід є логічним для законодавця, неприйнятним для орендодав-

ця та наймача, а отже є частковий консенсус. Постає логічне питання, а чому консенсус? Бо, жоден орендодавець не хоче втрачати гроші які він отримує з приміщення, навіть під час карантину, а отже ч.6 стаття 762 ЦКУ є такою, що пригнічує права орендодавця. В свою чергу кожен наймач бажає не платити за оренду, адже безоплатно – завжди краще ніж за свої гроші і ця прикра правда є розецьким камином для нашого суспільства.

Що ми маємо в результаті? Якщо орендар у принципі не міг у результаті карантину користуватися об'єктом оренди за цільовим призначенням (навіть якщо об'єкт оренди придатний), то він цілком може посилатися на норму ч. 6 ст. 762 ЦКУ і вимагати від орендодавця звільнення від сплати орендної плати. У разі незгоди орендодавця можна звертатися до суду.

Але, швидше, актуально це для якогось рухомого майна. Щодо нерухомості тут буде складно довести повну відсутність використання. А якщо часткове використання все-таки є (наприклад, у приміщенні стоїть холодильне обладнання, підключене до електроенергії, або там зберігаються товари орендаря, перебуває персонал тощо), то тут уже може йтися тільки про зменшення розміру орендної плати.

Тому виходить що під час карантину ті особи, що не хочуть платити та «не можуть» працювати – вимушені це робити, що б задовільнити другу сторону від ситуації сторону, але давайте детально подивимося на статистику.

Обсяг ринку громадського харчування в Україні в 2019 році оцінювався приблизно в 50 000 закладів. Більшість з них не змогли швидко перелаштуватися на доставку або організувати продаж на винос.

За даними компанії по автоматизації ресторанів Poster, після двох тижнів карантину 2500 українських закладів припинили роботу. Це 63% від усіх клієнтів компанії в Україні. Таким чином, можна припустити, що зараз в країні не працюють приблизно 30 000 закладів.

Продажі закладів громадського харчування в Україні з 23 по 29 березня скоротилися, в середньому, на 73% у порівнянні з аналогічним періодом до карантину.

Продажі різко знизилися не тільки в столиці (на 78%), а й у всіх найбільших обласних центрах. Так, у Львові показник просів, в середньому, на 78%, в Харкові – на 73%, в Дніпрі – на 65%, в Одесі – на 60%.

У ресторанному бізнесі без роботи залишилось понад 160 тисяч осіб. Тільки у клієнтів Poster зараз не працює 13 000 співробітників.

Спільнота українських підприємців разом з Ukrainian Marketing Group провели дослідження, де опитали український бізнес про їх стан на період карантину та подальші плани розвитку.

За їхніми даними, 29% українських компаній призупинили свою діяльність на період карантину, 6% повністю закрили свій бізнес.

Частина сфер бізнесу залишилася зовсім без доходів: це розважальний бізнес, транспортний бізнес.

Ця статистика є показовою та невтішною не тільки для країни у вигляді

податків, а й для бізнес середовища, бо ця статистика показує, що бізнес в Україні не був готовий до такого через нерегульованість таких питань та відсутність у бізнесу страхової подушки як з боку держави, так і з боку власних фінансів.

А на все вище наведене ми можемо зробити висновок, що на даний час карантин є тим фактором, який показав не тільки законодавцю, а й всій Україні проблеми в бізнесі та законодавстві. З наведеної статистики та прикладів з ГКУ та ЦКУ треба зробити висновок, що потрібна негайна та ефективна модернізація питання пов'язаного з питанням страхування малого та середнього бізнесу, а також законодавчого поліпшення таких форс-мажорних ситуацій, адже виходить наступне: факт оренди під кафе чи розважальний заклад є, але оренда приміщення фактично є лише орендою та орендарю все одно на те чим займається наймач, а це вже є не справедливим та таким що не відповідає дійсності, бо кожний власник приміщення завжди знає під яку діяльність орендується приміщення, а отже він має нести й певну відповідальність за ризик форс-мажорної обставини, що б відповідальність була солідарна, а не лише покладалась на плечі винаймача приміщення.

Таким чином за можливості нового карантину та повного локдауну через нові штами вірусу законодавець має скоріше вирішити питання пов'язані з відповідальністю, а орендодавці та наймачі приміщень мають регулюватися не тільки бажанням заробити, а й здоровим розумінням ситуації, бо ця нерегульованість й призводить до порушень карантину з боку підприємців.

1. Аналіз останніх карантинних змін щодо орендної плати, Онищенко Олега, молодшого юриста Практики вирішення спорів АО Juscutum, 04.02.2021. URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/195125_karantinna-orenda-eplog

2. Орендна плата vs карантин, Сумцова Ольга, податковий експерт, березень, 2020/№ 13, 04.02.2021.

URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/buh911/2020/march/issue-13/article-107729.html>

3. Цивільний кодекс України, № 435-IV, Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356

4. Господарський кодекс України, № 436-IV, Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144

5. Бізнес на карантині: статистика від Опендатабот, 04.02.2021. URL: <https://news.dtkk.ua/society/economics/61843>