

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Через військову агресію Російської Федерації 24.02.22 року на всій території країни був встановлений воєнний стан Указом Президента України №64/2022 [4].

Крім того, що військова агресія викликає великі людські трагедії, її вплив має також серйозні наслідки для економічних, цивільних та ін. правовідносин. Так зокрема воєнний стан вніс свої наслідки і для орендних відносин – як для орендарів, які втратили можливість сплачувати оренду, так і для орендодавців, які зацікавлені в одержанні плати за майно.

Орендні відносини регулюються Цивільним кодексом України (далі – ЦКУ) та Господарським кодексом України (далі – ГКУ). В ст. 762 ЦКУ сказано, що орендар майна має обов'язок перед орендодавцем, що полягає у сплаті певної грошової суми або у натуральній формі за користуванням майном [5].

У зв'язку з воєнними діями економіка пішла на спад та багато людей втратили роботу, що спричинило втрату прибутку для осіб що орендують майно, через що, ці особи не мають змоги сплачувати орендні внески.

У зв'язку зі складеною ситуацією Торгово-промислова палата України 28.02.22 року на своєму сайті оприлюднила статтю із зазначенням обставини непереборної сили, таку як насильницька агресія Російської Федерації проти України, що призвела до стану війни.

Відповідно до ст. 617 ЦКУ особа, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності за порушення зобов'язання, якщо доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку чи непереборної сили[5].

Проте відповідно до ст. 218 ГКУ, якщо інше не встановлено законом або договором, суб'єкт порушення господарського зобов'язання несе господарську відповідальність, якщо він не доведе, що зобов'язання не було виконано належним чином внаслідок непереборної сили, тобто надзвичайних і невідворотних обставин у цих умовах господарської діяльності[1].

Тому можемо зробити висновок, що особа звільняється тільки від відповідальності за порушення зобов'язання, але ні як не від виконання самого зобов'язання.

Також орендні правовідносини набули декілька нових властивостей, так розглянемо на прикладі оренди земельних ділянок.

07.04.22 року був прийнятий Закон України № 2145-ІХ, який встановив спрощену систему для укладання договорів оренди земельних ділянок.

Відтак умовами для передання земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду є наступними:

1. У воєнний стан земельна ділянка передається у власність без проведення аукціону, а її оформлення реалізується без фіксування даних до державного земельного кадастру та без присвоєння кадастрового номера, а також здійснюється лише за технічною документацією із землеустрою з інвентаризації земель.

2. Договір укладається тільки в електронному варіанті та посвідчується електронним підписом сторін орендних правовідносин.

3. Не проводиться реєстрація щодо набуття права оренди земельної ділянки. Проте договір оренди землі підлягає державній реєстрації, як і внесення до нього змін, угода про розірвання такого договору реалізується військовими адміністраціями, які вносять дані до спеціальної книги права власності на землю та передають їх до державного геокадастру протягом одного місяця.

4. Раніше розмір орендної плати не міг перевищувати 12% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, то на зараз розмір не може бути вищим за 8% [2].

Однією з особливостей є те, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній або комунальній формі власності, можуть передаватися в оренду лише для виконання товарного сільськогосподарського виробництва.

Також закон становить обмеження щодо користування земельними ділянками:

Таким чином, під час воєнного стану забороняється надавати безоплатне користування земельними ділянками державної чи комунальної власності у приватну форму.

Інша заборона полягає в тому, що не можна проводити аукціони щодо земель сільськогосподарського призначення у державній або комунальній формі власності, в оренду, емпітевізис або суперфіцій.

З часу набрання чинності Указу Президента України №64/2022 нових властивостей на була й оподаткування.

17.03.2022 року був прийнятий Закон України № 2120-IX, що встановив деякі зміни оподаткування землі.

У період з 1.03.22 року по 31.12 року, наступного за роком припинення або скасування воєнного стану земельним податком не обкладаються землі, на яких ведуться бойові дії, які розташовані на тимчасово окупованій території та для земель, що визначені як ділянки котрі засмічені вибухонебезпечними предметами чи на яких наявні оборонні споруди [3].

Отже, з вищенаведеного можемо зробити висновок, що держава своїми діями сприяє тому щоб врегулювати орендні відносини, надає певні спрощення щодо укладання цих відносин та на деякі земельні ділянки взагалі припинила нарахування плати на землю.

Список використаних джерел

1. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення 21.05.2022)

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24.03.2022 р. №2145-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення 21.05.2022)

3. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 15.03.2022 р. № 2120-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text> (дата звернення 21.05.2022)

4. Про введення воєнного стану в Україні: Указ Президента України р. № 2102-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення 21.05.2022)

5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 21.05.2022)

Науковий керівник к.ю.н, доцент Спасова К. І