

ЛІТЕРАТУРА:

1. Бернська конвенція про охорону літературних і художніх творів від 27.07.1971 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_051#Text
2. Ріппа П. Забезпечення авторських прав у мережі Інтернет. URL: <http://www.nbuv.gov.ua>
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Рудник Т. В. Деякі проблемні питання захисту авторського права в Україні. *Юридичний вісник*. № 1(10). 2013. С. 74–77.

Дума Тетяна Петрівна,

студентка 2-го курсу магістратури факультету

цивільної та господарської юстиції

Національного університету «Одеська юридична академія»

*Науковий керівник: к.ю.н., доцент кафедри цивільного права
Берназ-Лукавецька О. М.*

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ПІД ЧАС ВІЙНИ

Ще зовсім нещодавно COVID-19 вніс свої корективи в життя кожної людини. Саме пандемія коронавірусу була першим фактором, що став підготовчим етапом до нововведень у здійсненні договірних відносин. Не встиг народ оговтатися від одного потрясіння, як настала ще одна страшна біда – війна. Відповідно, другим фактором, що спричинив зміни в договірному праві, стали військові дії в Україні зв'язку з військовою агресією зі сторони РФ.

Будь-які договірні відносини найбільш ефективно реалізуються в умовах відсутності різноманітних ризиків. Однією з найскладніших і непередбачуваних ситуацій є реалізація договірних відносин в умовах запровадженого воєнного стану в Україні від 24 лютого 2022 року. Не є виключенням з цього правила й орендні договірні відносини, адже традиційні економічні зв'язки внаслідок військових дій порушуються, орендарі ризикують втратити своє майно, а орендодавці – джерело доходів і, відповідно, сплати орендних платежів за договором оренди.

Попри те, що військові дії в Україні тривають дотепер, життя не стоїть на місці – воно продовжується, орендні договірні відносини

виникають з різними ускладненнями, що робить необхідність їх дослідження надзвичайно актуальним.

Для того, щоб проаналізувати особливості укладення договорів оренди під час запровадженого воєнного стану в Україні необхідно відзначити, що умови оренди суттєво відрізняються залежно від безпосереднього об'єкта оренди. Насамперед це стосується нерухомості, земельних ділянок, комунального та державного майна тощо. В цілому процедура укладення договору оренди регламентується нормами Цивільного кодексу України, зокрема главою 58 «Найм (Оренда)» та Господарського кодексу України, а саме параграфом 5 «Оренда майна та лізинг», а щодо окремих об'єктів – Земельним кодексом України та спеціальними законами України, зокрема ЗУ «Про оренду землі», ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та іншими нормативно-правовими актами.

Говорячи про нерухомість, варто зазначити, що з початком повномасштабного вторгнення РФ залишилися недоторканими норми законодавства щодо оренди житла. Втім існують певні особливості, на які слід звернути увагу при оформленні орендного договору. Розглянемо найсуттєвіші та найактуальніші на сьогодні питання.

До слова, на війні хтось втрачає, а хтось заробляє. Тому важливим при укладенні договору оренди є питання перевірки власника житла. Зокрема, у зв'язку з нинішніми подіями значно збільшилась кількість недобросовісних «власників», які розміщують оголошення про нібито оренду житла. Зважаючи на це, першим кроком при оренді житла має бути прохання до орендодавця надати документ, що підтверджує реєстрацію права власності на нерухомість, технічний паспорт, виписку з будинкової книги та особового рахунку тощо. Доцільним буде знайти інформацію про такого власника на просторах інтернету, а також звернутися до відкритих державних реєстрів, які станом на сьогодні доступні повною мірою. Крім того, варто перевірити документ, що засвідчує особу власника. Відповідні дані про нього бажано зафіксувати у договорі найму із паспортними даними та даними з інших документів, які власник житла та наймач пред'являють один одному [1].

Певна річ, договір оренди слід деталізувати для своїх потреб, тобто зафіксувати всі умови, які є важливими для захисту своїх прав і заздалегідь узгодити їх з іншою стороною, наприклад, яким чином буде відбуватися комунікація, вирішувати конфліктні ситуації, фіксу-

вати нові домовленості на час дії договору та вносити зміни до нього у разі потреби. Тобто як і раніше, діє принцип свободи договору між власником житла та його користувачем.

Не можна не згадати й те, як в перші дні війни на територіях України, де велися активні бойові дії, власники виселяли наймачів з орендованого житла, а також вимагали негайної орендної плати, оскільки закінчувався місяць, що збігся з такими жахливими подіями. Відтак постало питання чи можливе виселення з орендного житла та як бути зі сплатою оренди під час війни? Якщо договором передбачена пролонгація усіх домовленостей при настанні обставин непереборної сили, або форс-мажору, то відповідь «ні, неможливе». Якщо при укладенні договору зазначались дії особи на випадок форс-мажорних обставин, то, відповідно, може допускатися звільнення від орендної сплати на зазначений в договорі строк [2]. При цьому слід розрізняти поняття обставин непереборної сили, вони ж іменуються форс-мажором, та істотна зміна обставин. Форс-мажор унеможливує виконання зобов'язання та звільняє від відповідальності за таке виконання, але не звільняє від виконання самого зобов'язання. Водночас істотна зміна обставин обтяжує та ускладнює виконання договору для однієї зі сторін, але виконання його є можливим. Адже в регіоні, де немає активних бойових дій, довести прямий зв'язок між війною та несплатою оренди важко, а значить, посилатися на форс-мажор не варіант. У цьому разі можна застосувати істотну зміну обставин.

28 лютого 2022 року Торгово-промислова палата засвідчила форс-мажорні обставини, які склалися в Україні, видавши лист, який є доволі універсальним та дозволяє широкому колу осіб його використовувати. Проте лист ТПП засвідчує лише наявність воєнного стану як форс-мажору в цілому, але це не означає, що він стане непереборною обставиною для кожного. Тому варто зазначити форс-мажорне застереження в самому договорі, що значно спростить процедуру визнання форс-мажорних обставин та їх впливу на конкретне зобов'язання [3].

Таким чином, після 24 лютого 2022 року слід скорегувати подальші дії щодо конкретного зобов'язання самими контрагентами, зокрема шляхом укладення додаткових угод або окремих спеціальних домовленостей на період дії воєнного стану в Україні.

Окрім того, нині при укладенні договору оренди його можна і варто підписати в електронній формі за допомогою КЕП. Це поясню-

ється тим, що мільйони людей кожного дня достроково залишають орендоване житло та не мають можливості розірвати укладені раніше договори оренди в письмовій формі [4]. А тому зручно припинити усі домовленості в електронному форматі, перебуваючи в будь-якій частині світу.

Разом з тим, у ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» суттєва увага приділяється відносинам оренди землі. Після введення цього режиму в нашій державі також було прийнято ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Нормами обох вищезгаданих законів вказується на те, що у разі, коли існуючі договори оренди землі завершуються після 24 лютого 2022 року, орендар має переважне право перед іншими потенційними орендарями на укладення цього договору на новий строк. При цьому якщо об'єктом договору оренди є землі сільськогосподарського призначення (державної чи комунальної власності), то такі договори після їх завершення автоматично пролонгуються під час запровадженого воєнного стану на рік. Разом з тим, важливою умовою є те, що інформація про таке поновлення не потребує волевиявлення сторін, а також внесення її до Державного реєстру речових прав. Іншими словами, якщо орендодавець не бажає продовжувати договір оренди землі з орендарем, волевиявлення орендодавця не враховується і договір буде продовжено без його згоди.

При укладенні договору оренди землі орендар має розуміти, що у нього є право передачі оренди третім особам на строк до одного року. Водночас не потрібна згода орендодавця, але орендар має обов'язок повідомити орендодавця про суборенду. Важливим є і те, що формування земельної ділянки для її передачі в оренду не потребує присвоєння кадастрового номера та внесення інформації до Державного земельного кадастру [5].

Укладені договори оренди земельної ділянки реєструються районними військовими адміністраціями у відповідній Книзі реєстрації. При цьому саме право оренди не підлягає державній реєстрації. Передача земельних ділянок проводиться без відповідних земельних торгів. Договір оренди земельної ділянки здійснюється тільки в електронній формі, а значить засвідчується лише електронними підписами. Причому такий договір не може бути поновлений та припиняється зі спливом строку, на який був укладений [6].

Підсумовуючи вище сказане, можна зробити висновок про те, що певні зміни в процедурі укладення орендного договору під час запровадженого воєнного стану в Україні націлені на захист прав орендаря та орендодавця. Під час дії договору оренди баланс інтересів його сторін може бути порушений внаслідок непередбачуваної зміни зовнішніх обставин, що не залежать від волі контрагентів. Одним із юридичних засобів його відновлення є право сторін на зміну або розірвання договору у зв'язку з форс-мажорними обставинами.

Особливу увагу законодавець приділив договору оренди землі, що пов'язано з підвищенням продовольчої безпеки країни. Для цього скасовано деякі формальні процедури реєстрації договорів оренди та встановлені обмеження у розпорядженні земельними ділянками, що необхідно враховувати при укладенні договорів оренди земельної ділянки.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Як орендувати житло під час війни: що потрібно перевіряти, звільнення від орендної плати. ТСН. URL: <https://tsn.ua/ukrayina/yak-orenduvati-zhitlo-pid-chas-viyni-scho-potribno-pereviryati-osoblivosti-ukladannya-dogovoru-orendi-2047591.html>
2. Про оренду житла під час війни. Українська Гельсінська спілка з прав людини. URL: <https://helsinki.org.ua/articles/pro-orendu-zhytla-pid-chas-viyny/>
3. Обставини непереборної сили: судова практика військового часу. Юридична газета онлайн. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/obstavini-neperebornoyi-sili-sudova-praktika-viyskovogo-chasu.html>
4. Укладення договорів в умовах війни за допомогою Дії. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2022/04/13/685688/>
5. Сироїд І. Ткань Р. Як працюють договори оренди в час воєнного стану. URL: <https://trustme.ua/yak-pratsyuyut-dogovory-orendy-v-chas-voyennogo-stanu/>
6. 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/go/2145-20>