

**ДОГОВІР ПРО СПІЛЬНЕ БЕЗОПЛАТНЕ КОРИСТУВАННЯ
НЕРУХОМИМ МАЙНОМ ЯК ПІДСТАВА
ЗВІЛЬНЕННЯ/ЗМЕНШЕННЯ ВІД ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ**

Донець Антон Геннадійович

*кандидат юридичних наук,
асистент кафедри цивільного права*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого
м. Харків, Україна*

Випробування, які випали на долю нашої країни в останні роки, порушили багато питань, зокрема і в сфері захисту прав та інтересів суб'єктів підприємницької діяльності. На сьогоднішній день великі дискусії викликає правове регулювання сплати орендної плати за договорами оренди землі державної та комунальної власності. Справедливим дане дослідження буде і для орендної плати за інші види нерухомого майна зазначених форм власності, та взагалі будь-яких орендних відносин. Позиція законодавця в даному питанні ґрунтується на визначені переліку критеріїв для звільнення від обов'язку по сплаті плати за землю (земельного податку та орендної плати). Такими критеріями є, по-перше, розташування майна на територіях, на яких ведуться активні бойові дії, або на тимчасово окупованих територіях, та, по-друге, стан такого майна, який міг бути погіршений внаслідок атак ворога. Однак, залишається певна категорія/група орендарів земельних ділянок, зокрема комунальної форми власності, які не відповідають визначеним критеріям, але на наш погляд мають всі підстави для звільнення від обов'язку сплачувати орендну плату. Йдеться про власників (рідше орендарів) об'єктів нерухомого майна, які уклали так звані «Договори спільного безоплатного користування нерухомим майном» – (далі Договір) з відповідними підрозділами Збройних Сил України та інших Сил Оборони. Метою укладання таких договорів є оформлення відносин щодо тимчасового розміщення відповідних підрозділів та формування правової підстави для відшкодування останніми (точніше Квартирно-експлуатаційними відділами, які виступають третьою стороною такого договору) витрат на комунальні послуги. Тобто фактичного виконання військово-квартирної повинності, яка передбачена Законом України «Про правовий режим воєнного стану». Здебільшого таке розміщення здійснюється на територіях максимально наближених до фронту, але таких, які не віднесені до територій активних бойових дій, що, як зазначалося вище, звільняє платників орендної плати за землю від відповідного обов'язку по її сплаті.

Укладання договору оренди житла для військовослужбовців ЗСУ під час ведення воєнних дій та безпосередньо в районних таких дій передбачено «Інструкцією з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил

України та членів їх сімей жилими приміщеннями». Треба звернути увагу на не співпадіння зазначеного в наведеному нормативно-правовому акті виду договору з тим, який безпосередньо укладається «на місцях». Природною ознакою договорів оренди та оренди житла – є їх оплатність. Однак, беззаперечною, має бути теза про безоплатність тих договорів, якими оформлюється виконання військово-квартирної повинності. Отже укладання в таких випадках договорів оренди житла призвело б до появи у ЗСУ обов'язку по сплаті такої оренди, що є нормальним в мирний час та неприйнятним під час війни. До того ж, непоодинокі випадки, укладання таких договорів щодо об'єктів нерухомості, які за своїм призначенням не є житлом. Таким чином, застосування договірної конструкції оренди житла в таких випадках є недоречним та неправильним. До запропонованого військовим командуванням Договору також є питання. Натомість дане дослідження спрямовано не на сам зазначений договір, а на його значення як підстави для зменшення орендної плати за земельну ділянку або звільнення від неї.

Нормативно-правовою базою дослідження виступають насамперед положення чч. 4 та 6 ст. 762 Цивільного Кодексу України та ч. 2 ст. 286 Господарського Кодексу Країни. Вони передбачають право наймача (орендаря) вимагати зменшення орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася: змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта оренди. А у випадках, коли майно не могло бути використане орендарем через обставини, за які останній не відповідає, він взагалі може бути звільнений від обов'язку по сплаті. Закон України «Про оренду землі» в ст. 23 також вказує на можливість зменшення орендної плати у разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з вини орендаря. До того ж положення Типового договору оренди землі, який затверджено Постановою КМУ від 3 березня 2004 року № 220, в розвиток вищезазначених положень передбачають можливість перегляду розміру орендної плати у випадках: зміни умов господарювання, передбачених договором та погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами, тощо.

Як зазначалося вище, внаслідок карантинних обмежень (а ще раніше з початку анексії південних та східних територій), аналогічне питання вже масово поставало перед правовим світом України. Законодавець відреагував на нього під час «карантину» в «ручному режимі», доповнивши Прикінцеві та перехідні положення ЦКУ відповідною нормою, якою імперативно (але за вимогою наймача) зменшував орендну плату за користування нерухомим майном. Цікаво, що в зазначеній нормі, положення ст. 762 ЦКУ не вказувалися. Тобто таке зменшення відбувалося поза межами їх регулювання. Одночасно практика застосування даних положень (зокрема Постанова КГС ВС від 20.10.2021 року по справі № 911/3067/20) наголошує на необхідності доведення наймачем «об'єктивної неможливості

використовувати переданого в оренду майна (не допущення до приміщення, не можливість знаходження ньому, зберігання в ньому свого майна, тощо) через обставини, за які орендар не відповідає». До таких обставин суд відносить: непереборну силу, форс-мажорні обставини, дії орендодавця, тощо.

Наскільки зазначені підходи можуть бути застосовані до відносин з оренди земельних ділянок. Враховуючи місце та роль ЦКУ як основного нормативно-правового акту, який регулює майнові відносини, які засновані на юридичній рівності, майновій самостійності та вільному волевиявленні, безумовним є його загально-правовий характер по відношення до всіх інших спеціальних нормативно-правових актів. Зокрема ЗУ «Про оренду землі», який хоча і регулює специфічні відносини, але має саме спеціальний характер по відношення до ЦКУ, про що й зазначено в ст. 2 цього закону. Отже аналіз співвідношення положень ст. 23 ЗУ «Про оренду землі» та ст. 762 ЦКУ свідчить про неврегульованість спеціальним нормативно-правовим актом відносин, які виникають в ситуаціях неможливості користування земельною ділянкою через обставини, за які орендар не відповідає. Тобто в таких випадках мають застосовуватися загальні положення ЦКУ.

Залишається визначити наскільки укладення Договору відповідає вищезазначеним умовам та підставам застосування положень ст. 762 ЦКУ. І першим питанням постає зв'язок між користуванням земельною ділянкою та об'єктом нерухомості, щодо якого і було укладено зазначений договір. Задекларований в Цивільному та Земельному кодексах принцип єдиної долі нерухомого майна (споруди/будівлі і земельної ділянки) пов'язується в першу чергу з переходом саме права власності, а не користування на об'єкт нерухомого майна, який розташований на земельній ділянці. Однак беззаперечним є факт неможливості користування об'єктом нерухомості без одночасного користування й земельною ділянкою, на якій він розташований. Однак для мети цього дослідження, більш прийнятним є використання положень договору оренди земельної ділянки (зокрема Типового договору). Зазначений договір передбачає визначення в своїх умовах мети використання та цільового призначення об'єкту оренди (земельної ділянки). Для земель не сільськогосподарського призначення, здебільшого – це використання та обслуговування об'єктів нерухомості у відповідності до їх призначення та призначення земельної ділянки. Тобто при використанні таких об'єктів в підприємницькій діяльності – метою користування земельною ділянкою врешті-решт також виступає така діяльність. Не можливість використання об'єкту нерухомості тягне за собою й неможливість аналогічного використання й відповідної земельної ділянки. Умови Договору неодноразово підкреслюють спільність такого використання. Закріплюють права власника на візуальну перевірку стану майна та доступ до нього. Але все це за погодженням з користувачем, і за винятком обмежень обумовлених режимом державної таємниці. За таких обставин чи доречно визначити ступінь можливості власника користуватися

своїм майном (зберігати речі, тощо), як це пропонується ВС? У суду також можуть виникнути питання щодо залежності такої обставини від волі власника нерухомого майна. Адже презумується існування принципу свободи договору. Вважаємо, що в даному випадку не можна погодитись з твердженням про абсолютне вільне волевиявлення власника нерухомого майна, адже на нього впливали такі обставини як воєнні дії та загальний обов'язок виконувати військово-квартиру повинність.

Одночасно з безумовною підтримкою сторони захисту інтересів орендарів в цьому питанні, мусимо звернути увагу, на можливість формування недобросовісної практики зловживання правом на звільнення від орендної плати в таких випадках, шляхом укладання таких Договорів щодо незначних площ в межах майнових комплексів, які продовжують використовуватися в підприємницькій діяльності своїх власників.

Підсумовуючи, маємо зазначити, що не дивлячись на беззаперечну наявність фактичних підстав для звільнення від орендної плати за землю таких користувачів, які уклали Договір спільного безоплатного користування нерухомим майном з відповідними підрозділами Сил Оборони, рішення про таке звільнення (або зменшення розміру орендної плати) має прийматися орендодавцем. А у випадку негативного результату оспорюватися в суді. Натомість в таких справах можна передбачити труднощі стосовно належного доведення наймачами необхідних обставин через неоднозначні умови та природу зазначеного договору. Вбачається за належне прийняття або загально державного рішення, або окремих рішень територіальних громад, які б вирішили це питання запровадженням імперативного положення, що в сучасних умовах і в цій ситуації є цілком виправданим. Як, наприклад, було зроблено в Рішенні Харківської міської Ради від 14.07.2023 року №403/23 «Про деякі питання плати за землю в місті Харкові на період дії воєнного стану».