

Софія Москалик

студентка 2 курсу Інститут права
Львівського державного університету внутрішніх справ

**Проблеми правового регулювання договору оренди в умовах
воєнного стану***

Введення воєнного стану в Україні регламентується Конституцією України та Законом України «Про правовий режим воєнного стану». Воєнний стан надає додаткові повноваження органам державної влади, зокрема щодо управління майном та обмеження прав громадян і юридичних осіб [1]. У зв'язку з цим, законодавець ухвалив ряд змін до правового регулювання

* Наукова керівниця – *Уляна Воробель*, викладачка (PhD) кафедри цивільно-правових дисциплін Львівського державного університету внутрішніх справ

договорів оренди. Наприклад, Постанова Кабінету Міністрів України № 483 від 29 квітня 2022 року звільнила орендарів державного майна від сплати орендної плати за майно, що перебуває в зоні активних бойових дій або на окупованих територіях [2].

Воєнний стан створив неабиякі виклики для правового регулювання договірних відносин оренди. З однієї сторони, виникла необхідність забезпечити стабільність економічних відносин та захистити інтереси як орендарів, так і орендодавців. З іншої сторони, воєнні дії спричинили значні руйнування, зміну попиту на різні види майна та унеможливили виконання багатьох договірних зобов'язань.

Одним з найважливіших інститутів цивільного права, який зазнав значних трансформацій в умовах воєнного стану, є договір оренди. Загалом він є одним із найпоширеніших цивільних договорів. Його визначення викладено 810 статтею Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3]. Загалом, цей договір є одним із найбільш поширених у цивільному праві. Його визначення міститься в статті 810 ЦК України. У першій частині цієї статті зазначено, що «власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати житло іншій стороні (наймачеві) для проживання на певний строк за плату». У подальших положеннях ЦК України чітко зазначено, що цей договір є двостороннім, і його можуть укласти як фізичні, так і юридичні особи. Договір найму житла укладається в письмовій формі, а у випадку оренди з викупом – обов'язково підлягає нотаріальному посвідченню. Також чітко визначені права та обов'язки наймача й орендодавця. Оскільки оплата оренди є важливим аспектом цього договору, ЦК України передбачає, що «розмір плати за найм житла встановлюється у договорі. Одностороння зміна плати не допускається, якщо інше не передбачено договором або законом. Наймач сплачує орендну плату у строки, визначені договором» [3].

На початку війни серед українців поширилася помилкова думка, що воєнні дії автоматично звільняють від усіх договірних зобов'язань. Таке непорозуміння пов'язане з неточним тлумаченням поняття форс-мажору. Юрист Яна Вергун з ЮФ «Правовий Альянс» пояснює, що форс-мажорні обставини, такі як війна, звільняють лише від відповідальності за невиконання договору, якщо таке невиконання сталося безпосередньо через ці обставини. Тобто, якщо через війну ви не можете сплатити орендну плату, вас не можна притягнути до відповідальності за прострочення. Однак, важливо розуміти, що форс-мажор не звільняє від виконання зобов'язання повністю. Це означає, що як тільки ситуація стабілізується і з'явиться можливість, ви все одно зобов'язані будете виконати свої договірні зобов'язання, наприклад, сплатити орендну плату за весь прострочений термін. Форс-мажор лише надає тимчасову відстрочку виконання без будь-яких негативних наслідків.

Щоб вирішити проблематику правового регулювання договору оренди в умовах воєнного стану в Україні державі слід зробити кілька наступних кроків вирішення, а саме:

1) розробка окремих норм, які б регулювали особливості договорів оренди в умовах воєнного стану;

2) внесення змін до ЦК України та інших нормативно-правових актів з метою їх адаптації до нових реалій;

3) військові дії та воєнний стан повинні бути чітко визначені як форс-мажорні обставини у законодавстві, що дозволить сторонам договору оренди відстрочити виконання своїх зобов'язань або адаптувати їх до нових умов;

4) на законодавчому рівні слід передбачити можливість тимчасового звільнення від орендної плати або її зменшення для орендарів, які постраждали внаслідок воєнних дій або через неможливість використання об'єкта оренди;

5) для підтримки як орендодавців, так і орендарів, необхідно запровадити механізми компенсаційних виплат від держави, а також податкові пільги для тих, хто зазнав збитків через неможливість виконання договірних зобов'язань;

6) важливо розвивати механізми медіації або арбітражу для швидкого і справедливого вирішення конфліктів між сторонами договору оренди, зокрема у випадках зміни або розірвання договору внаслідок воєнного стану;

7) створення зразків договорів оренди, які враховують особливості воєнного стану.

Також для вирішення цієї проблеми державі можна було б звернути увагу на досвід інших країн (наприклад, Ізраїлю) як вони врегулювали договірні відносини в умовах збройних конфліктів. Тому що, міжнародний обмін досвід, як на мене, є дуже корисним і важливим у наш час. І мабуть, було б непогано проводити опитування серед орендарів та орендодавців для з'ясування їхніх потреб та проблем.

Література

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.10.2024).

2. Про внесення змін до порядків, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2019 р. № 530 і від 15 вересня 2021 р. № 957 : Постанова Кабінету Міністрів України № 483 від 29 квітня 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2022-п#Text> (дата звернення: 14.10.2024).

3. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.

Юридичний факультет Національного університету
біоресурсів і природокористування України
Інститут права Львівського державного університету
внутрішніх справ
Юридичний факультет Запорізького національного
університету
Юридичний факультет Сумського Національного
аграрного університету
Студентський науковий гурток «Клуб юних теоретиків»

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

учасників

ХVІІІ ВСЕУКРАЇНСЬКОЇ НАУКОВО- ПРАКТИЧНОЇ ОНЛАЙН-КОНФЕРЕНЦІЇ «ПРОБЛЕМИ ЮРИДИЧНОЇ НАУКИ ОЧИМА МОЛОДИХ НАУКОВЦІВ»

17 жовтня 2024 р.

м. Київ

УДК: 340:167.1:378.2

**Матеріали XVIII Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції
«Проблеми юридичної науки очима молодих науковців»**

П.78

**Проблеми юридичної науки очима молодих науковців : зб. наук. пр. XVIII Всеукр.
наук.-практ. онлайн-конф. (м. Київ, 17 жовтня 2024 р.) / Укладачка: Віра Качур. К.,
2024. 420 с.**

У збірнику подані наукові здобутки учасників, що присвячені
проблемам юридичної науки.

Усі матеріали подаються в авторській редакції.

**За зміст наукових матеріалів відповідальність несуть їх автори та
наукові керівники**